



Secretaría
**General del
Concejo**



5081

22 DIC 2011

Señores

**AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL
SECRETARÍA GENERAL DE COORDINACIÓN TERRITORIAL Y
PARTICIPACIÓN CIUDADANA
ADMINISTRACIÓN GENERAL
PROCURADURÍA METROPOLITANA
SECRETARÍA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA
SECRETARÍA GENERAL DE PLANIFICACIÓN**

Presente

De mis consideraciones:

Adjunto al presente, sírvase encontrar copia certificada de la **ORDENANZA MUNICIPAL No. 156**, sancionada el 16 de diciembre de 2011, que establece el régimen administrativo del suelo en el Distrito Metropolitano de Quito: de las Licencias Metropolitanas Urbanísticas.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,


Abg. Patricia Andrade Baroja

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO METROPOLITANO

SH



Secretaría
**General del
Concejo**

Informe N° IC-2010-227

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES:		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Mesas de Trabajo Sobre Aprobación de Planos y Taller de Socialización del Proyecto de "Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito", llevados a cabo los días 20, 21 y 22 de abril y 6 de mayo de 2010, respectivamente, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, sus Concejales miembros y delegados, conjuntamente con el delegado de Procuraduría Metropolitana, delegados de las Administraciones Zonales, representantes del Colegio de Arquitectos de Pichincha y de la Cámara de la Construcción, socializaron y trabajaron sobre el Proyecto de Ordenanza referido.

1.2.- Mediante oficio STHV-1671 de fecha 30 de abril de 2010, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, sintetizó los consensos logrados en los talleres antes referidos y señala además las observaciones que considera necesarias, las mismas que fueron conocidas en la sesión de 10 de mayo de 2010 de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.



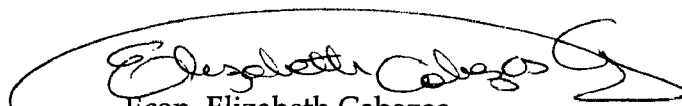
**Secretaría
General del
Concejo**


2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

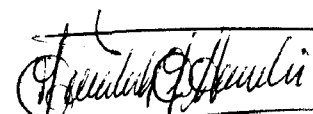
La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, luego haber analizado el proyecto de Ordenanza que contiene la "Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito", conocido en sesión ordinaria realizada el 10 de mayo de 2010, acoge las consideraciones formuladas y emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo en primer debate conozca y realice el análisis del proyecto adjunto.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Econ. Elizabeth Cabezas
**Presidenta de la Comisión
de Suelo y Ordenamiento Territorial**


Lcdo. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Lcdo. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano


Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en sesenta y dos fojas.
Andrés E. Luna H.
(2010-927)



Agencia Metropolitana
de Control

Atenció Jarcuno

Oficio No. 0054-2012-AMC-BC

Quito, 09 de enero de 2012

Abogada
Patricia Andrade
SECRETARIA GENERAL
CONCEJO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
Presente.-

Señora Secretaria:

Dentro del proceso de elaboración del Proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de suelo en el Distrito Metropolitano de Quito, derogatoria de las ordenanzas metropolitanas 3746,0031 y 255 sancionadas el 10 de junio de 2008, me permito enviar en adjunto las siguientes observaciones y sugerencias al texto:

Agradeciendo la atención a la presente.

W. Enriquez Ulloa

Walter Enríquez Ulloa
SUPERVISOR METROPOLITANO
AGENCIA METROPOLITANA DE CONTROL



CONCEJO METROPOLITANO
SECRETARIA GENERAL
RECEPCIÓN DE DOCUMENTOS

FECHA:..... *15:30*
HORA:..... *- 9 ENE 2012*
NOMBRE:..... *J. Andrade*

Quito
DISTRITO METROPOLITANO



OBSERVACIONES AL PROYECTO DE ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE SUELO EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEROGATORIA DE LAS ORDENANZAS METROPOLITANAS 3746,0031 Y 255 SANCIONADAS EL 10 DE JUNIO DE 2008.

TEXTO DEL PROYECTO	OBSERVACIONES
<p>Artículo... (38).- Instrumentos institucionales de control territorial.- Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes: <i>controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.</i></p>	<p>La Ordenanza Metropolitana 321, establece y regula las bases del régimen para el ejercicio de las potestades de inspección general, inspección técnica atribuida mediante resolución, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos. SUGERENCIA: Se sugiere que se mantenga una misma sistematización del proceso administrativo sancionador, inspección (general-técnica), instrucción, resolución-ejecución.</p>
<p>Artículo... (39).- Controles obligatorios.- 1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Distrito Metropolitano de Quito, a través del órgano competente, realizará los controles de conformidad en los términos previstos en el régimen administrativo de licenciamiento metropolitano urbanístico.</p>	<p>La Ordenanza Metropolitana 321 establece que el procedimiento sancionador administrativo empieza con: un auto motivado de inicio de instrucción, emitido por el funcionario instructor de la AMC producido de oficio o que tenga como antecedente un acta de verificación, la petición razonada y sustentada de otro órgano administrativo de la AMC o del Municipio del DMQ, del Gobierno Central o denuncia razonada o sustentada de cualquier persona. SUGERENCIA: Se sugiere que se determine que los controles los realiza la AMC y en el caso de que se realicen controles por parte de otros órganos administrativos del Municipio del DMQ, los mismos tendrán que ser enviados a la AMC y de ser el caso iniciar con el proceso administrativo sancionador.</p>
<p>Artículo... (40).- Supervisión Técnica del control territorial.- La Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, como órgano rector sectorial, ejercerá la supervisión del proceso técnico de control territorial, y emitirá informes semestrales de la gestión de la Agencia</p>	<p>La Ordenanza Metropolitana 321 determina que la AMC es el organismo desconcentrado, con autonomía financiera y administrativa, adscrito a la Alcaldía del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que ejerce las potestades de inspección general, inspección técnica atribuida mediante resolución, instrucción, resolución y ejecución en los procedimientos administrativos. La AMC para el ejercicio de sus funciones actúa a través de sus órganos y procurando la mayor coordinación con todos los órganos y organismos de la Administración Municipal del DMQ.</p>

<p>Metropolitana de Control.</p>	<p>Mediante Resolución Administrativa A0010 de 11 de abril de 2011 se establece en la estructura orgánica del Municipio del DMQ, dentro del nivel de decisión sectorial a la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda y dentro del nivel de gestión estratégica se encuentra la Agencia Metropolitana de Control.</p> <p>Posteriormente a través de la Resolución A0020 de 07 de julio de 2011, se resolvió asignar a la AMC la competencia de inspección técnica en materia de control de construcciones y se reubica a la Unidad Técnica de Control de Construcciones bajo dependencia y subordinación de la AMC.</p> <p>SUGERENCIA: Las actividades y funciones en relación a las competencias y funciones de la AMC las supervisa la Alcaldía Metropolitana y el Concejo Metropolitano podrá ser el fiscalizador de las mismas como órganos de nivel político y decisión, por lo cual se sugiere que se cambie la frase supervisión del proceso técnico de control territorial, ya que los informes semestrales los presenta directamente la AMC a los organismos que solicitan como lo establece la normativa metropolitana. Lo que se puede generar en las dos entidades son acuerdos de cooperación y coordinación para el control.</p>
<p>Artículo... (41).- Inspecciones especiales.- Se podrán realizar inspecciones por parte de la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde Metropolitano, ante cualquier requerimiento.</p>	<p>La inspección general establecida en la Ordenanza Metropolitana 321 establece que atiende la comprobación y control del cumplimiento de la normativa vigente. La inspección podrá requerir el inicio del procedimiento administrativo sancionador, y en su caso la subsanación de las deficiencias apreciadas. La emisión de los informes que solicite los órganos competentes del Municipio del DMQ y aquellas otras que en razón de su naturaleza disponga el Concejo o el Alcalde Metropolitano</p> <p>SUGERENCIA: Se sugiere establecer un solo mecanismo de inspección como lo establece la Ordenanza Metropolitana 321, ya que se realizaría una doble inspección, por parte de la AMC y de la Secretaria de Territorio Hábitat y Vivienda. En el caso de que se requiera una inspección, la Secretaria, como lo establece la Ordenanza Metropolitana 321, puede requerirlo a la AMC, entidad que dentro de su estructura cuenta con la UTCC.</p>
<p>DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA: Mientras se expida la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen</p>	<p>La Constitución establece que el régimen sancionador, estará establecido en las leyes de acuerdo al principio de legalidad que también está regulado en el COOTAD. Adicionalmente como garantía constitucional se determina que nadie podrá ser juzgado</p>



Agencia Metropolitana
de Control

administrativo del ejercicio de potestades sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito y entre en vigencia, el título de "Infracciones y sanciones", el régimen jurídico de las infracciones y sanciones administrativas en materia de territorio, hábitat y vivienda (habilitación y edificación) se sujetará al siguiente régimen:

ni sancionado por un acto u omisión que, al momento de cometerse, no esté tipificado en la ley como infracción penal, administrativa o de otra naturaleza.

Las disposiciones transitorias dentro de la técnica legislativa facilitan el tránsito al régimen jurídico previsto por la nueva regulación. Delimitan la forma precisa su aplicación temporal y material. No se consideran disposiciones transitorias las que se limiten a postergar la aplicación de determinadas disposiciones de la ley sin que esto implique la pervivencia de un régimen jurídico previo.

SUGERENCIA: Por las razones expuestas, en base a las garantías constitucionales se sugiere establecer el Título de Infracciones y sanciones dentro de la Ordenanza Metropolitana que se va a expedir.

y

Suelo f
Exparte

OBSERVACIONES A LA ORDENANZA DE LICENCIA URBANISTICA DE
HABILITACION DE SUELO Y EDIFICACION:

De 10-1123

Art. 5, numeral 1, literal g), parece oportuno que en casos de ruina física inminente, el informe previo también lo pueda emitir una ENTIDAD COLABORADORA.

Art. 6, numeral 1, literal a), de igual manera el informe lo podría también emitir una ENTIDAD COLABORADORA

En este mismo Art. 6, debe quedar como acto no sujeto a licencia urbanística las intervenciones en “casos de emergencia”, a consecuencia de desastres naturales o antrópicos por incendios, sismos, terremotos, deslaves. Etc. Todo previo informe.

Art. 7, numeral 1, se debe eliminar la palabra “Edificación”; y, en el numeral 2 de este mismo Art. 7, eliminar la palabra “Suelo”. Para ser concordantes con la subdivisión que se hace a este tipo de licencia que clasifica por un lado a las licencia que tienen que ver con suelo y por otro a las que tienen con edificación.

En Art. 9, numeral 2, las tareas de inspección previa, más de ser responsabilidad de la ENTIDAD COLABORADORA, también puede hacerlo la Agencia de Control, no se podría quitar esta facultad a la autoridad municipal.

Art. 12. En la transferencia o transmisión de la licencia, debe quedar establecido que tal transferencia debe ser hecha exclusivamente por instrumento público, mediante instrumento privado se pueden dar actos irregulares o corrupción.

Art. 13, numeral 3 cambiar la palabra “existentes” por la palabra “necesarias” ya que una modificación lo que busca es formalizar la “necesidades de cambios” mas no las modificaciones “existentes” que implícitamente significan que ya se infringió la licencia obtenida.

Art. 14 sobre caducidad de la licencia urbanística, sugiero se modifique la redacción del numeral 1, literal b) por el siguiente: “Cuando dentro del plazo fijado para terminación de obras, no se cumplierse con las mismas; ó, no se iniciasen las obras de construcción o edificación dentro del plazo establecido para tal efecto, salvo causa no imputable al titular de la licencia., esto para dar mayor claridad al concepto de este artículo.

En el mismo Art. 14, numeral 3, debe establecerse, también, que la caducidad de la licencia por cualquiera de las causas previstas no genera “**derechos adquiridos**” para el administrado.

En Art. 23, numeral 1, literal a) eliminar la palabras “funcionario asignado”, el concepto es que el administrado debe presentar la solicitud al municipio es decir a la “Autoridad Administrativa Otorgante”, más no tiene porque saber quien es el “funcionario asignado”. Igualmente en el numeral 2 de este mismo artículo sustituir “funcionario asignado” por “Autoridad Administrativa Otorgante”. Lo mismo en el numeral 3 de este mismo artículo.

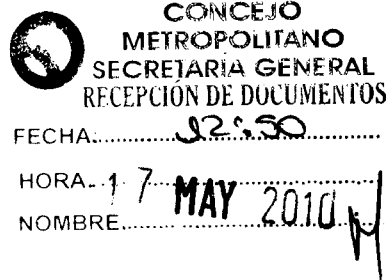
En Art. 25, literal a), sustituir el número 41 por el número 40. Si en el procedimiento simplificado se abarcan intervenciones de “hasta 40 m2”, en el ordinario deben ingresar las de “más de 40 m2”.

En Art. 29 sobre trámite, no señalar como literal b) lo ahí señalado, ya que esto es parte del mismo literal a), referente a las reestructuraciones parcelarias y proyectos de vivienda.; por tanto lo dicho en el literal c), pasa a ser literal b); y, el literal d) pasa a ser el literal c).

En disposiciones transitorias,, disposición tercera, numeral 1, se habla de régimen sancionatorio vigente a nivel sectorial.?, creo que el régimen sancionatorio vigente es el régimen que rige a nivel distrital.

Finalmente en el procedimiento sancionatorio debe contemplarse el respeto al debido proceso..


D. Pablo Ponce. C.
Concejal





Secretaría
General del
Concejo

**OBSERVACIONES RECIBIDAS EN PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE
ORDENANZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN
ADMINISTRATIVO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE
HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO
METROPOLITANO DE QUITO**

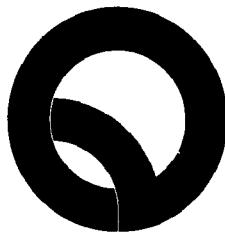
1. Normar a través de esta ordenanza, la ubicación de los materiales de construcción.
2. Garantizar a través de esta ordenanza el transporte público para los sectores en donde se construye, como provisión de un servicio público.
3. Reforzar a través de esta ordenanza el control de los botaderos de basura en lo que se refiere a construcciones y el cuidado del espacio público.
4. En el numeral 1, literal g), del artículo 5, establecer que el informe previo lo podría emitir una entidad colaboradora.
5. En el artículo 6 numeral 1 literal a) el informe lo podría emitir una entidad colaboradora.
6. En el artículo 6, debe quedar como acto, no sujeto a licencia urbanística, las intervenciones en casos de emergencia a consecuencia de desastres naturales, antrópicos, incendios, sismos, terremotos, deslaves, todo previo informe.
7. En el artículo 7 numeral 1) se debe eliminar la palabra edificación.
8. En el numeral 2 del artículo 7, se deberá eliminar la palabra suelo, para ser concordantes con la subdivisión que se hace a este tipo de licencia que clasifica por un lado a las licencias que tienen que ver con el suelo y por otro a las que tienen que ver con la edificación.
9. En el artículo 9 numeral 2) las tareas de inspección previa, a más de ser responsabilidad de la entidad colaboradora, también puede hacerlo la Agencia de Control.
10. En el artículo 12, en la transferencia o transmisión de la licencia, debe quedar establecido que tal transferencia debe ser hecha exclusivamente por instrumento público; ya que mediante instrumento privado se pueden dar a actos irregulares o corrupción.
11. En el artículo 13 numeral 3), se deberá cambiar la palabra existente, por la palabra necesaria, ya que una modificación lo que busca es formalizar la necesidad de cambios, más no las modificaciones existentes, que implícitamente significan que ya se infringió la licencia obtenida.
12. En el artículo 14, sobre la caducidad de la Licencia Urbanística, se sugiere que se modifique la redacción del numeral 1 literal b), por el siguiente: *“Cuando dentro del plazo fijado para la determinación de obra, no se cumpliera con las mismas o no se iniciaren las obras de construcción o de edificación dentro del plazo establecido para tal efecto, salvo causa no imputable al titular de la licencia”*.



**Secretaría
General del
Concejo**

13. En el mismo artículo 14, numeral 3) debe establecerse que la caducidad de la licencia por cualquiera de las causas previstas no genera derechos adquiridos para el administrado.
14. En el artículo 23 numeral 1 literal a) eliminar las palabras "funcionario asignado".
15. En el numeral 2) de este mismo artículo 23, sustituir, "funcionario asignado", por "autoridad administrativa otorgante", lo mismo en el numeral 3 de este mismo artículo 23.
16. En el artículo 25 literal a), sustituir el número 41 por el número 40.
17. En el artículo 29 el literal b) es parte del literal a), por tanto, el literal c), pasaría a ser literal b); y, el literal d) pasaría a ser literal c).
18. En la disposición transitoria tercera, numeral 1, se habla de régimen sancionatorio vigente a "nivel sectorial", cuando lo propio es a "nivel distrital".
19. En el procedimiento sancionatorio, debe contemplarse una norma que se refiera a la garantía del debido proceso.
20. Dentro del régimen simplificado, incorporar una parte especial, sobre la vivienda de interés social.
21. Dentro de los proyectos especiales, debería estar abierto para que constructores y empresas privadas puedan acceder a este régimen de trámites especiales.
22. Revisar la normativa técnica y justificativos para establecer uno u otro parámetro de medición.
23. Incluir en esta ordenanza regulaciones sobre movilidad para personas con capacidades especiales: minusválidos y ciegos, por ejemplo.
24. La Comisión de Áreas Históricas decidirá en el seno de esta, cuál de los elementos de revisión de proyectos, dentro de su competencia, deberá eliminarse.
25. Se deberá regular con exactitud y claridad a las entidades colaboradoras, las mismas que deberán tener capacidad y certificación técnica.

Mayo 2010/PAB



Secretaría
**General del
Concejo**

Informe N° IC-2010-227

**COMISIÓN DE SUELO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
-EJE TERRITORIAL-**

RESOLUCIÓN	FECHA	SUMILLA
APROBADO:		
NEGADO:		
OBSERVACIONES: 13.05.2010: se aprueba en primer debate con observaciones; previo segundo debate se deberá realizar un taller con el borrador del reglamento. <i>fo</i>		

Señor Alcalde, para su conocimiento y el del Concejo Metropolitano de Quito, remitimos el siguiente Informe emitido por la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, con las siguientes consideraciones:

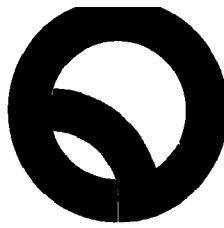
1.- ANTECEDENTES:

1.1.- Mediante Mesas de Trabajo Sobre Aprobación de Planos y Taller de Socialización del Proyecto de "Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito", llevados a cabo los días 20, 21 y 22 de abril y 6 de mayo de 2010, respectivamente, la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, sus Concejales miembros y delegados, conjuntamente con el delegado de Procuraduría Metropolitana, delegados de las Administraciones Zonales, representantes del Colegio de Arquitectos de Pichincha y de la Cámara de la Construcción, socializaron y trabajaron sobre el Proyecto de Ordenanza referido.

1.2.- Mediante oficio STHV-1671 de fecha 30 de abril de 2010, el Arq. René Vallejo Aguirre, Secretario de Territorio Hábitat y Vivienda, sintetizó los consensos logrados en los talleres antes referidos y señala además las observaciones que considera necesarias, las mismas que fueron conocidas en la sesión de 10 de mayo de 2010 de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial.

Cart

De



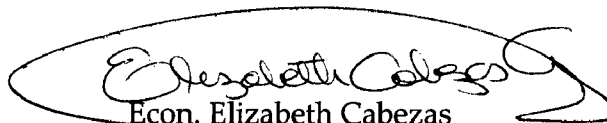
Secretaría
**General del
Concejo**

2.- DICTAMEN DE LA COMISIÓN:

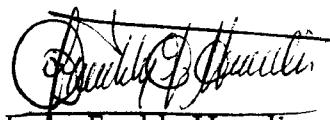
La Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, luego haber analizado el proyecto de Ordenanza que contiene la "Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito", conocido en sesión ordinaria realizada el 10 de mayo de 2010, acoge las consideraciones formuladas y emite **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el Concejo en primer debate conozca y realice el análisis del proyecto adjunto.

Dictamen que la Comisión pone a consideración del Concejo Metropolitano.

Atentamente,


Econ. Elizabeth Cabezas
**Presidenta de la Comisión
de Suelo y Ordenamiento Territorial**


Lcdo. Eddy Sánchez
Concejal Metropolitano


Lcdo. Freddy Heredia
Concejal Metropolitano


Dr. Fabricio Villamar
Concejal Metropolitano

Adjunto expediente con documentación constante en sesenta y dos fojas.
Andrés E. Luna H.
(2010-927)

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que, la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el artículo 378 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, faculta a las municipalidades a establecer tasas para retribuir los servicios municipales;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0031 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008 que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 264 publicada en el Registro Oficial Suplemento 487 de 12 de diciembre de 2008, reforma la precitada Ordenanza

Metropolitana No. 255 de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito;

- Que, es necesaria la reforma de la mencionadas Ordenanzas Metropolitanas, con vigencia en la actualiad, a fin de viabilizar los principios de la Administración Pública Municipal; así como modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos al licenciamiento de los administrados para el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, es necesario insertar dicha regulación dentro de los esquemas de racionalización de licenciamientos en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como herramientas de gestión administrativas, por las que el Municipio, en tutela de los bienes jurídicos respecto de los que ejerce competencia, autoriza actuaciones de los administrados;
- Que, de conformidad con dicha regulación, es competencia privativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el otorgar, suspender, modificar o extinguir las Licencias Metropolitanas, a través de los órganos o funcionarios delegados, establecidos en la correspondiente Ordenanza que da origen a la respectiva Licencia Metropolitana;
- Que, el Registro General de Licencias Metropolitanas es el instrumento público en el que se encuentran inscritos todos los sujetos obligados a obtener, o que voluntariamente hubieren obtenido, una Licencia Metropolitana, en el que se asentarán todas las variaciones que afecten a la inscripción original; y,
- Que, para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano podrá contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, que podrán intervenir bajo las siguientes modalidades: a) Contrato administrativo; y, b) Sistema de acreditación y libre concurrencia.
- Que, la situación de alto riesgo sísmico en la que se encuentra el Distrito Metropolitano justifica plenamente la aplicación de las normas contenidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción para que aseguren que los diseños arquitectónicos y estructurales permitan disponer de edificaciones sismoresistentes para salvaguardar principalmente la vida de los habitantes.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

**ORDENAZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN
ADMINISTRATIVO DE LA LICENCIA METROPOLITANA
URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN
EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 1.- Agréguese a la Ordenanza Metropolitana No. que establece el “Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito”, publicada en el R.O. No. , después del Título II, el siguiente Título “De la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación”, al tenor del siguiente texto:

TÍTULO...
**DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE
SUELO Y EDIFICACIÓN**
LMU (SYE)

CAPÍTULO I
NATURALEZA Y ALCANCE

Artículo... (1).- Objeto.-

1. El presente Título tiene como objetivo establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. Las disposiciones contenidas en el presente Título viabilizan el cumplimiento de la legislación urbanística establecida en las ordenanzas: de Régimen del Suelo, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Artículo... (2).- Acto administrativo de autorización.- La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o la edificación dentro del Distrito.

Artículo... (3).- Título jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación"

Artículo... (4).- Alcance de la Licencia Metropolitana de habilitación de Suelo y Edificación.-

1. El otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación supone (a) el cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Título; (b) según corresponda a los procedimientos

simplificado, ordinario o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas que le son aplicables según los procedimientos; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas previstos explícitamente para cada materia de licenciamiento, a la fecha de la referida verificación.

2. Para efectos del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas, el administrado, en los casos en que las actuaciones requieran la presentación de un Proyecto Técnico, deberá acompañar el mismo a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, aunque éste únicamente será necesario en los casos expresamente indicados en este Título y en las Reglas Técnicas constantes en la normativa legal vigente, bajo la denominación "Reglas Técnicas para las intervenciones constructivas de habilitación de suelo y edificación". El proyecto deberá cumplir con las Reglas Técnicas que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras su fiel cumplimiento.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, su conformidad con las normas administrativas y Reglas Técnicas que les fueran aplicables. Salvo que otra cosa se dispusiese en este Título y en las Reglas Técnicas vigentes.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por proyectista al profesional firmante del Proyecto Técnico, quien es responsable de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas y del cumplimiento del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. Una vez presentado el proyecto ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los proyectista y el constructor responderán de la exactitud y veracidad de los datos, conjunta y solidariamente con el propietario del proyecto.

Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a la LMU (SYE). Cualquier modificación en el transcurso del proceso constructivo deberá someterse a la autorización municipal salvo los establecidos en el Art. 6.

3. La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. El hecho de que un administrado realice la actuación autorizada con la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación no convalida el

incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

CAPÍTULO II DE LA SUJECIÓN Y DE LA EXENCIÓN

Artículo... (5).- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo y de la edificación; y, en particular, los siguientes:

- a) subdivisiones, reestructuraciones parcelarias, urbanización;
- b) Las de edificación o construcción nueva;
- c) Las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes, cualquiera que sea su alcance y finalidad;
- e) La declaratoria de propiedad horizontal; f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional;
- g) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente previo informe de la AZ
- h) Los movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones.
- i) La construcción e instalación de cerramientos;
- j) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes; y,
- k) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización ya licenciados.

Están obligadas a obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito,

Artículo... (6).- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación.-

1. No será exigible la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación en los siguientes casos:

- a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas; previo informe de la AZ.

- b) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados;
- c) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- d) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- e) Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación;
- f) Obras de mantenimiento de una unidad habitacional o comercial, consistentes en la sustitución de acabados interiores y de instalaciones propias, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos;
- g) Los cambios de titularidad de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del Suelo y Edificación, según lo previsto en este Título; y,
- h) Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo... (7).- Autorizaciones que se emiten a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.-

La Licencia Metropolitana Urbanística efectúa autorizaciones para habilitación del suelo y para habilitación de edificación, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Licencia Metropolitana Urbanística para habilitación del suelo:

A través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de habilitación de suelo, las siguientes autorizaciones:

- a) De Subdivisiones o Reestructuraciones Parcelarias; y,
- b) De Urbanizaciones.

2. Licencia Metropolitana Urbanística para la habilitación de la edificación:

A través de la Licencia Urbanística Metropolitana de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de edificación, las siguientes autorizaciones:

- a) De intervenciones constructivas;
- b) De otras intervenciones urbanísticas;
- c) De propiedad horizontal;
- d) De habitabilidad

CAPÍTULO III

COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (8).- **Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.**- Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación Las Administraciones Zonales Municipales, en su respectiva circunscripción territorial.

Artículo... (9).- **Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.**-

1. Una vez que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y para el caso de juzgamiento los realizarán los Comisarios de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. Las tareas de inspección previas al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación será responsabilidad de la entidad colaboradora.
3. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
4. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

CAPÍTULO IV
DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA
DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (10).- **Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, tendrá vigencia de tres años.
2. El administrado notificará a la Autoridad Administrativa Otorgante y a la Agencia Metropolitana de Control la fecha de inicio de obra dentro del plazo previsto en la Licencia a partir de su otorgamiento.

Artículo... (11).- **De la prórroga de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-** Los plazos establecidos en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrán prorrogarse por solicitud del administrado con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquella. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo de un año.

Artículo... (12).- **De la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será transferible o transmisible, pero tanto el antiguo como el nuevo titular de la misma deberán notificarlo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin lo cual ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende ceder.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transferencia o transmisión de la propiedad o posesión efectiva del inmueble.

2. Para efecto de la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, los deberes urbanísticos sobre terrenos o construcciones los asume el nuevo titular de dominio.

Artículo... (13).- **De la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. Durante la vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación se deberá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones de lo establecido en la Licencia obtenida y/o información prevista para su otorgamiento,

2. Las modificaciones que requieran y/o pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan afectación de las condiciones de volumen, área, forma y estructuración de las construcciones, implantación en el terreno donde se asienta, a la edificabilidad, al número de unidades de vivienda, locales comerciales u otros usos, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas históricas o protegidas.

3. La modificación puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la Agencia Metropolitana de Control, misma que será conocida por la Autoridad Administrativa Otorgante de ser el caso. El requerimiento indicará las modificaciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación.

4. El título de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación que se conceda en sustitución se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación que incluya las modificaciones, la original caduca.

5. Las modificaciones en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

Artículo... (14).- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación.

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación caducará en los siguientes casos:

a) En el plazo fijado en la correspondiente licencia,

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación en obras de habitación de suelo, o en el plazo fijado para el inicio de obras de construcción, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el titular, mediante el formulario normalizado correspondiente, solicite a la Autoridad Administrativa Otorgante la caducidad de la licencia, en los términos previstos en este Título.

d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. La caducidad extinguirá la Licencia Metropolitana Urbanística de Habitación de Suelo y Edificación sin que se pueda iniciar ni proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

3. La caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación por alguna de las causas previstas en el presente artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo... (15).- Extinción por razones de legitimidad.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante y/o la Agencia Metropolitana de Control, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio considerará a todos los efectos como inconvulvable.

Artículo... (16).- Cese de actuaciones licenciadas.-

1. El titular de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, mediante el formulario correspondiente, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante el cese de la actuación licenciada, previo informe de la Agencia Metropolitana de Control y se inscribirá en el Registro General de Licencias Metropolitanas, y dejará sin efecto la licencia otorgada desde la fecha de tal notificación.

2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que estuvieren pendientes de solución.

CAPÍTULO V

DEL MÓDULO ESPECÍFICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS METROPOLITANAS VINCULADO CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (18).- Módulo específico de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado "Registro de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación", administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, para uso general.

2. El Registro es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritas todas las licencias metropolitanas urbanísticas.

CAPÍTULO VI

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (19).- **Tipos de procedimientos.**- Las solicitudes de licencias urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo... (20).- **Documentación.**-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, la documentación que se indica en el Reglamento, bajo la denominación "*Documentación para procedimientos simplificado, ordinario y especial*", Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, deberá acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación:

a) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de actuación.

b) Documento que acredite la calidad en la que comparece, para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación y para personas jurídicas: nombramiento del representante legal vigente.

c) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto para los responsables técnicos del proyecto, como para el propietario del mismo; y,

d) Informes preliminares requeridos previo al licenciamiento

3. Cuando se solicite, a través de la LMU (S y E), autorización de inicio de obra, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento para la ejecución o construcción del Proyecto Técnico, a favor del Municipio.

Sección 1

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo simplificado

Artículo... (21)- **Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.**-

1. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en los siguientes casos:

a) Las obras que se realicen con carácter provisional de conformidad a lo establecido en la normativa vigente (Reglas Técnicas);

b) La demolición de construcciones o edificaciones con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas;

c) Modificaciones menores en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando no comprometa la estructura de la construcción o edificación ya existente en concordancia con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento de aplicación;

d) Movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad garantizando la estabilidad del entorno inmediato;

e) Construcción e instalación de cerramientos permanentes o provisionales

f) La implantación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes de hasta 40 m², en cumplimiento de la normativa legal vigente (Reglas Técnicas);

g) Por una sola vez, las obras de edificación o construcción nueva, o ampliación de edificaciones o construcciones ya existentes que cuenten con autorización municipal, de hasta 40 m² en cumplimiento de la normativa legal vigente; con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas.

Artículo... (22).- **Trámite.**- El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (23).- **Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.**-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes.

c) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro del reglamento y normativa vigente (Reglas Técnicas).

2. El funcionario asignado al trámite informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

Artículo... (24).- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.

3. El titular de la licencia, y el profesional, en caso de que corresponda, es responsable exclusivo del contenido de las declaraciones que ha efectuado en el formulario de la solicitud.

4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo ordinario

Artículo... (25).- Actuaciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación que requieran Proyecto Técnico para ser definidas, aprobadas y ejecutadas. Por este procedimiento se tramitarán, en particular:

- a) Obras de edificación o construcción nueva mayores a 41 m² excepto los no previstos en el procedimiento simplificado;
- b) Todos los equipamientos, comercios y servicios requiriendo informe previo favorable de la STHV los de ciudad y metropolitano;
- c) Cualquier tipo de obras, no previstos en el procedimiento simplificado, que suponga incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.

- d) Declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal de edificaciones nuevas y existentes;
- e) Subdivisiones; y
- f) Reestructuraciones parcelarias de iniciativa privada, si éstas no involucran propiedad municipal y no alteran las regulaciones vigentes;

Artículo... (26).- **Trámite.**- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (27).- **Otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo y edificación en el procedimiento ordinario.**-

En el procedimiento administrativo ordinario se otorgará la LMU (S y E) cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Formularios normalizados debidamente cumplimentados presentados en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.
- b) Que deberá ser suscrito por el propietario del predio y por el profesional responsable.
- c) Que el proyecto técnico cumpla con lo establecido en la normativa municipal vigente y de conformidad con este Título, mismo que deberá contar con el certificado de conformidad emitido por la Entidad Colaboradora.

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo y Edificación para habilitación de suelo estará comprendida por:

1. Subdivisiones
2. Reestructuraciones parcelarias

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo y Edificación para la habilitación de Edificación estará comprendida por:

1. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Arquitectónicos
2. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Estructurales y de Instalaciones
3. Aprobación de Propiedad Horizontal
4. Certificación de Habitabilidad

El desarrollo del proceso constructivo podrá realizarse por etapas.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

Artículo... (28).- **Ámbito de aplicación.**- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Reestructuraciones parcelaria y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes;
- b) Urbanizaciones
- c) En Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones.

Artículo... (29).- **Trámite.**-

- a) En el caso de las reestructuraciones y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes se presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.
- b) Aprobado el proyecto de vivienda por el Concejo Metropolitano se deberá enviar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para los siguientes trámites:
 1. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Arquitectónicos
 2. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Estructurales y de Instalaciones
 3. Aprobación de Propiedad Horizontal
 4. Certificación de Habitabilidad
- c) En el caso de urbanizaciones, el administrado deberá dirigirse a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.
- d) En el caso en Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones, el administrado deberá

dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis dentro de la Subcomisión Técnica que será conformada por Áreas Históricas y un delegado de la STHV. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas, previa aprobación del Concejo Metropolitano.

Disposiciones Transitorias

Primera.-

1. Los procedimientos de licenciamiento iniciados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes.
2. Las autorizaciones administrativas que, en ejercicio de sus específicas competencias, han sido concedidas por los órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que se emitan a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, de conformidad con la presente Ordenanza Metropolitana, mantendrán su vigencia.

Segunda.- Los procedimientos de inspección, instrucción y sanción iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza Metropolitana se regirán por la normativa vigente en el día de la comisión de la infracción.

Tercera.- Mientras se expida la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen administrativo del ejercicio de potestades sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito y entre en vigencia, el título de "Infracciones y sanciones", se sujetará al siguiente régimen jurídico:

1. En general se aplicará el régimen administrativo y sancionatorio que se encontrare vigente sectorialmente.
2. Para los casos en que no exista una específica infracción sectorial, la falta de obtención o renovación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será sancionada con una multa dólares de los Estados Unidos de América.
3. A la hora de determinar la sanción correspondiente, el funcionario competente para expedir la resolución en el procedimiento administrativo sancionador motivará la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:
 - a) El riesgo o daño ocasionado.
 - b) Su repercusión y trascendencia social.
 - c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
 - d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

4. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los perjuicios derivados de la presunta infracción.

Disposición Derogatoria

1. Igualmente, quedarán automáticamente derogadas todas las ordenanzas municipales, y cualquiera otras normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan a la misma.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

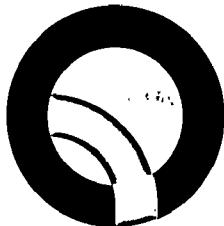
Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los..... del mes de.....

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los.....

.....
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO



Suelo *pl*

45

Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

2010-927
=

Quito, 30 ABR 2010
Oficio STHV- 1671

Economista
Elizabeth Cabezas
**PRESIDENTA COMISIÓN DE SUELO
Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO.**
Presente.

De mi consideración:

En cumplimiento a lo resuelto en la Sesión Ordinaria de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial del lunes 19 de abril del 2010, se desarrollaron los talleres de trabajo para la revisión del Proyecto de Ordenanza Metropolitana que establece el Régimen Administrativo de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.

Los talleres se realizaron los días martes 20, miércoles 21, jueves 22 del mes de abril del presente año en la Sala de Reuniones de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, con la presencia de los Señores Concejales y sus delegados, el delegado de la Subprocuraduría, los delegados de las Administraciones Zonales, representantes del Colegio de Arquitecto, Cámara de Construcciones de Quito.

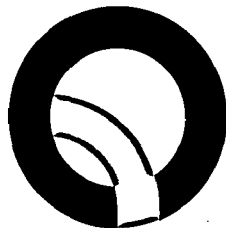
En el desenvolvimiento de la revisión se discutieron los considerandos y el articulado del proyecto de ordenanza llegando a obtener el consenso de cada uno de los enunciados. Existieron puntos en los cuales se resolvió dejarlos pendientes para ser tratados en el seno de la Comisión y por Procuraduría respectivamente, los cuales se detallan a continuación:

- 1.- En virtud de establecer una comprensión dinámica se propone la realización de un glosario de términos.
- 2.- Con respecto al plazo de Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación se debe solicitar a la Procuraduría se pronuncie.

Propuesta de la STHV:

La vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será de tres años posteriores a la fecha de la emisión de la Licencia, misma que caducará en el caso de no haber sido renovadas las garantías respectivas.





Secretaría de
Ordenamiento Territorial
Hábitat y Vivienda

30 ABR 2010

1671

3.- Sobre las autorizaciones de propiedad horizontal, que requieren el cien por ciento de conformidad de los copropietarios, la Procuraduría se deberá pronunciar sobre el Fallo de Triple Reiteración existente.

4.- En los proyectos de vivienda unifamiliar nueva por predio individual por una sola ocasión, que no demande de informes especiales o de impacto urbanístico de hasta 65 m²; en cumplimiento de la normativa legal vigente (reglas Técnicas), la Cámara de Construcción proponía que se lo debería considerar en el procedimiento ordinario y pasar por la revisión de las entidades colaboradoras por el volumen de construcciones que se ejecutan y darles un tratamiento con criterio de subsidiaridad para no encarecer el proceso de autorización y de ésta manera precautelar la seguridad constructiva y la vida de los ciudadanos.

Propuesta STHV

En los proyectos de vivienda unifamiliar nueva por predio individual por una sola ocasión, que no demande de informes especiales o de impacto urbanístico de hasta 40 m²; en cumplimiento de la normativa legal vigente (reglas Técnicas)

5.- Para la emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación por silencio administrativo, se debe solicitar a la Procuraduría proponga la redacción.

Propuesta STHV

Art. - La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrá ser emitida por silencio administrativo, cuando dentro de los quince días posteriores no exista ninguna clase de pronunciamiento de la Autoridad Administrativa Otorgante.

De acuerdo a la complejidad del proyecto el funcionario de la Autoridad Administrativa Otorgante, deberá informar por escrito al administrado, que se requiere de un plazo mayor a los quince días.

6.- Corresponderá a la Comisión discutir el tratamiento de las tasas, si deben constar en la presente ordenanza, además se recomienda solicitar a la Administración General la valoración y cálculo de las mismas.

Siendo estos los puntos para ser tratados, me suscribo de usted.

Atentamente,

René Vallejo Aguirre

SECRETARIO DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

Adj.- Copias hojas de Asistencia de los Talleres,
Texto del proyecto de Ordenanza

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que, la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el artículo 378 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, faculta a las municipalidades a establecer tasas para retribuir los servicios municipales;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0031 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008 que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 264 publicada en el Registro Oficial Suplemento 487 de 12 de diciembre de 2008, reforma la precitada Ordenanza

Metropolitana No. 255 de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito;

Que, es necesaria la reforma de la mencionadas Ordenanzas Metropolitanas, con vigencia en la actualidad, a fin de viabilizar los principios de la Administración Pública Municipal; así como modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos al licenciamiento de los administrados para el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito;

Que, es necesario insertar dicha regulación dentro de los esquemas de racionalización de licenciamientos en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como herramientas de gestión administrativas, por las que el Municipio, en tutela de los bienes jurídicos respecto de los que ejerce competencia, autoriza actuaciones de los administrados;

Que, de conformidad con dicha regulación, es competencia privativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el otorgar, suspender, modificar o extinguir las Licencias Metropolitanas, a través de los órganos o funcionarios delegados, establecidos en la correspondiente Ordenanza que da origen a la respectiva Licencia Metropolitana;

Que, el Registro General de Licencias Metropolitanas es el instrumento público en el que se encuentran inscritos todos los sujetos obligados a obtener, o que voluntariamente hubieren obtenido, una Licencia Metropolitana, en el que se asentarán todas las variaciones que afecten a la inscripción original; y,

Que, para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano podrá contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, que podrán intervenir bajo las siguientes modalidades: a) Contrato administrativo; y, b) Sistema de acreditación y libre concurrencia.

Que, la situación de alto riesgo sísmico en la que se encuentra el Distrito Metropolitano justifica plenamente la aplicación de las normas contenidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción para que aseguren que los diseños arquitectónicos y estructurales permitan disponer de edificaciones sismoresistentes para salvaguardar principalmente la vida de los habitantes.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

ORDENAZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Agréguese a la Ordenanza Metropolitana No. que establece el “Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito”, publicada en el R.O. No. , después del Título II, el siguiente Título “De la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación”, al tenor del siguiente texto:

TÍTULO...

DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN LMU (SYE)

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y ALCANCE

Artículo... (1).- Objeto.-

- 1. El presente Título tiene como objetivo establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.
- 2. Las disposiciones contenidas en el presente Título viabilizan el cumplimiento de la legislación urbanística establecida en las ordenanzas: de Régimen del Suelo, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Artículo... (2).- Acto administrativo de autorización.- La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o la edificación dentro del Distrito.

Artículo... (3).- Título jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación"

Artículo... (4).- Alcance de la Licencia Metropolitana de habilitación de Suelo y Edificación.-

- 1. El otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación supone (a) el cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Título; (b) según corresponda a los procedimientos

simplificado, ordinario o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas que le son aplicables según los procedimientos; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas previstos explícitamente para cada materia de licenciamiento, a la fecha de la referida verificación.

2. Para efectos del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas, el administrado, en los casos en que las actuaciones requieran la presentación de un Proyecto Técnico, deberá acompañar el mismo a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, aunque éste únicamente será necesario en los casos expresamente indicados en este Título y en las Reglas Técnicas constantes en la normativa legal vigente, bajo la denominación "Reglas Técnicas para las intervenciones constructivas de habilitación de suelo y edificación". El proyecto deberá cumplir con las Reglas Técnicas que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras su fiel cumplimiento.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, su conformidad con las normas administrativas y Reglas Técnicas que les fueran aplicables. Salvo que otra cosa se dispusiese en este Título y en las Reglas Técnicas vigentes.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por proyectista al profesional firmante del Proyecto Técnico, quien es responsable de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas y del cumplimiento del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. Una vez presentado el proyecto ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los proyectista y el constructor responderán de la exactitud y veracidad de los datos, conjunta y solidariamente con el propietario del proyecto.

Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a la LMU (SYE). Cualquier modificación en el transcurso del proceso constructivo deberá someterse a la autorización municipal salvo los establecidos en el Art. 6.

3. La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. El hecho de que un administrado realice la actuación autorizada con la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**CAPÍTULO II
DE LA SUJECIÓN Y DE LA EXENCIÓN**

Artículo... (5).- **Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo y de la edificación; y, en particular, los siguientes:

- a) subdivisiones, reestructuraciones parcelarias, urbanización;
- b) Las de edificación o construcción nueva;
- c) Las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes, cualquiera que sea su alcance y finalidad;
- e) La declaratoria de propiedad horizontal;
- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional;
- g) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente previo informe de la AZ
- h) Los movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones.
- i) La construcción e instalación de cerramientos;
- j) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes; y,
- k) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización ya licenciados.

Están obligadas a obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito,

Artículo... (6).- **Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación.-**

1. No será exigible la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación en los siguientes casos:

a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas; previo informe de la AZ.

b) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados;

c) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;

d) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;

e) Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación;

f) Obras de mantenimiento de una unidad habitacional o comercial, consistentes en la sustitución de acabados interiores y de instalaciones propias, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos;

g) Los cambios de titularidad de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del Suelo y Edificación, según lo previsto en este Título; y,

h) Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo... (7).- Autorizaciones que se emiten a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.-

La Licencia Metropolitana Urbanística efectúa autorizaciones para habilitación del suelo y para habilitación de edificación, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Licencia Metropolitana Urbanística para habilitación del suelo:

A través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de habilitación de suelo, las siguientes autorizaciones:

a) De Subdivisiones o Reestructuraciones Parcelarias; y,

b) De Urbanizaciones.

2. Licencia Metropolitana Urbanística para la habilitación de la edificación:

A través de la Licencia Urbanística Metropolitana de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de edificación, las siguientes autorizaciones:

a) De intervenciones constructivas;

b) De otras intervenciones urbanísticas;

c) De propiedad horizontal;

d) De habitabilidad

CAPÍTULO III

COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (8).- **Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.**- Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación:

Las Administraciones Zonales Municipales, en su respectiva circunscripción territorial.

Artículo... (9).- **Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.**-

1. Una vez que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y para el caso de juzgamiento los realizarán los Comisarios de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Las tareas de inspección previas al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación será responsabilidad de la entidad colaboradora.

3. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.

4. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (10).- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, tendrá vigencia de tres años.

2. El administrado notificará a la Autoridad Administrativa Otorgante y a la Agencia Metropolitana de Control la fecha de inicio de obra dentro del plazo previsto en la Licencia a partir de su otorgamiento.

Artículo... (11).- De la prórroga de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.- Los plazos establecidos en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrán prorrogarse por solicitud del administrado con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo de un año.

Artículo... (12).- De la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será transferible o transmisible, pero tanto el antiguo como el nuevo titular de la misma deberán notificarlo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin lo cual ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende ceder.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transferencia o transmisión de la propiedad o posesión efectiva del inmueble.

2. Para efecto de la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, los deberes urbanísticos sobre terrenos o construcciones los asume el nuevo titular de dominio.

Artículo... (13).- De la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Durante la vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación se deberá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones de lo establecido en la Licencia obtenida y/o información prevista para su otorgamiento,

2. Las modificaciones que requieran y/o pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan afectación de las condiciones de volumen, área, forma y estructuración de las construcciones, implantación en el terreno donde se asienta, a la edificabilidad, al número de unidades de vivienda, locales comerciales u otros usos, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas históricas o protegidas.

3. La modificación puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la Agencia Metropolitana de Control, misma que será conocida por la Autoridad Administrativa Otorgante de ser el caso. El requerimiento indicará las modificaciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.

4. El título de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación que se conceda en sustitución se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación que incluya las modificaciones, la original caduca.

5. Las modificaciones en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

Artículo... (14).- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación caducará en los siguientes casos:

a) En el plazo fijado en la correspondiente licencia,

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación en obras de habilitación de suelo, o en el plazo fijado para el inicio de obras de construcción, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el titular, mediante el formulario normalizado correspondiente, solicite a la Autoridad Administrativa Otorgante la caducidad de la licencia, en los términos previstos en este Título.

d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. La caducidad extinguirá la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación sin que se pueda iniciar ni proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

3. La caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación por alguna de las causas previstas en el presente artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo... (15).- **Extinción por razones de legitimidad.-**

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante y/o la Agencia Metropolitana de Control, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio considerará a todos los efectos como invalorable.

Artículo... (16).- **Cese de actuaciones licenciadas.-**

1. El titular de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, mediante el formulario correspondiente, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante el cese de la actuación licenciada, previo informe de la Agencia Metropolitana de Control y se inscribirá en el Registro General de Licencias Metropolitanas, y dejará sin efecto la licencia otorgada desde la fecha de tal notificación.

2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que estuvieren pendientes de solución.

CAPÍTULO V

DEL MÓDULO ESPECÍFICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS METROPOLITANAS VINCULADO CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (18).- Módulo específico de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado “Registro de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación”, administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, para uso general.
2. El Registro es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritas todas las licencias metropolitanas urbanísticas.

CAPÍTULO VI

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (19).- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de licencias urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo... (20).- Documentación.-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, la documentación que se indica en el Reglamento, bajo la denominación “*Documentación para procedimientos simplificado, ordinario y especial*”, Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, deberá acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación:
 - a) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de actuación.
 - b) Documento que acredite la calidad en la que comparece, para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación y para personas jurídicas: nombramiento del representante legal vigente.
 - c) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto para los responsables técnicos del proyecto, como para el propietario del mismo; y,
 - d) Informes preliminares requeridos previo al licenciamiento

3. Cuando se solicite, a través de la LMU (S y E), autorización de inicio de obra, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento para la ejecución o construcción del Proyecto Técnico, a favor del Municipio.

Sección 1

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo simplificado

Artículo... (21)- **Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-**

1. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en los siguientes casos:

- a) Las obras que se realicen con carácter provisional de conformidad a lo establecido en la normativa vigente (Reglas Técnicas);
- b) La demolición de construcciones o edificaciones con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas;
- c) Modificaciones menores en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando no comprometa la estructura de la construcción o edificación ya existente en concordancia con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento de aplicación;
- d) Movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad garantizando la estabilidad del entorno inmediato;
- e) Construcción e instalación de cerramientos permanentes o provisionales
- f) La implantación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes de hasta 40 m², en cumplimiento de la normativa legal vigente (Reglas Técnicas);
- g) Por una sola vez, las obras de edificación o construcción nueva, o ampliación de edificaciones o construcciones ya existentes que cuenten con autorización municipal, de hasta 40 m² en cumplimiento de la normativa legal vigente; con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas.
- h) Por una sola vez un Proyecto de vivienda unifamiliar nueva por predio individual, que no demande de informes especiales o de impacto urbanístico de hasta 65 m²; en cumplimiento de la normativa legal vigente (reglas Técnicas)

Artículo... (22).- **Trámite.-** El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (23).- Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes.

c) En el caso de que se requiera proyecto técnico de conformidad con este Título, el formulario normalizado será suscrito por el propietario del predio y por el profesional responsable.

d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro del reglamento y normativa vigente (Reglas Técnicas).

2. El funcionario asignado al trámite informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

Artículo... (24).- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.

3. El titular de la licencia, y el profesional en caso de que corresponda, es responsable exclusivo del contenido de las declaraciones que ha efectuado en el formulario de la solicitud.

4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo ordinario

Artículo... (25).- **Actuaciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.**- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación que requieran Proyecto Técnico para ser definidas, aprobadas y ejecutadas. Por este procedimiento se tramitarán, en particular:

- a) Obras de edificación o construcción nueva mayores a 41 m2 excepto los no previstos en el procedimiento simplificado;
- b) Todos los equipamientos, comercios y servicios requiriendo informe previo favorable de la STHV los de ciudad y metropolitano;
- c) Cualquier tipo de obras, no previstos en el procedimiento simplificado, que suponga incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.
- d) Declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal de edificaciones nuevas y existentes;
- e) Subdivisiones; y
- f) Reestructuraciones parcelarias de iniciativa privada, si éstas no involucran propiedad municipal y no alteran las regulaciones vigentes; y,

Artículo... (26).- **Trámite.**- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (27).- **Otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo y edificación en el procedimiento ordinario.**-

En el procedimiento administrativo ordinario se otorgará la LMU (S y E) cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Formularios normalizados debidamente cumplimentados presentados en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que deberá ser suscrito por el propietario del predio y por el profesional responsable.

c) Que el proyecto técnico cumpla con lo establecido en la normativa municipal vigente y de conformidad con este Título, mismo que deberá contar con el certificado de conformidad emitido por la Entidad Colaboradora.

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para habilitación de suelo estará comprendida por:

1. Subdivisiones
2. Reestructuraciones parcelarias

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para la habilitación de Edificación estará comprendida por:

1. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Arquitectónicos
2. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Estructurales y de Instalaciones
3. Aprobación de Propiedad Horizontal
4. Certificación de Habitabilidad

El desarrollo del proceso constructivo podrá realizarse por etapas.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

Artículo... (28).- **Ámbito de aplicación.**- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Reestructuraciones parcelaria y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes;
- b) Urbanizaciones
- c) En Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones.

Artículo... (29).- **Trámite.**-

- a) En el caso de las reestructuraciones y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad

municipal o alteran las regulaciones vigentes se deberá dirigir al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.

Aprobado por el Concejo Metropolitano regresará a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda para su revisión.

- b) En el caso de urbanizaciones, el administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.
- c) En el caso en Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones, el administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis dentro de la Subcomisión Técnica que será conformada por Áreas Históricas y un delegado de la STHV. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas, previa aprobación del Concejo Metropolitano.

CAPÍTULO VII

DE LA TASA DE HABILITACIÓN DEL SUELO O EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo... (30).- **Hecho Generador.**- El hecho generador de la tasa, constituye la habilitación del suelo o la autorización de edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, que son materia de la Licencia Metropolitana Urbanística.

Artículo... (31).- **Sujeto Pasivo.**- Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, los sujetos obligados a licenciarse en los términos de este Título.

Artículo... (32).- **Exenciones.**- Estarán exentos del pago de la Tasa:

- a) Las empresas públicas amparadas y regidas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas; y,
- d) Las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (33).- **Devengo.**- La tasa se hace exigible al momento del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo y Edificación; sin embargo, si la actuación se hubiere efectuado en contra del ordenamiento jurídico metropolitano, sin contar con aquella, el tributo será exigible desde la fecha en la que se inició con dicha actuación.

Artículo... (34).- **Cuantía de las tasas.**- La tasa se determinará con arreglo a las cuantías fijadas en la Tabla 1 siguiente:

(INSERTAR TABLA 1)

Artículo... (35).- **Recaudación de la tasa.**- El pago de la tasa correspondiente se efectuará a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante.

Artículo... (36).- **Potestad coactiva.**- Los valores adeudados por concepto de la tasa establecida en el presente Título, las respectivas multas y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo y Edificación y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento general que corresponde a la naturaleza de cada tipo de obligación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Disposiciones Transitorias

Primera.-

1. Los procedimientos de licenciamiento iniciados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes.
2. Las autorizaciones administrativas que, en ejercicio de sus específicas competencias, han sido concedidas por los órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que se emitan a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, de conformidad con la presente Ordenanza Metropolitana, mantendrán su vigencia.

Segunda.- Los procedimientos de inspección, instrucción y sanción iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza Metropolitana se registrarán por la normativa vigente en el día de la comisión de la infracción.

Tercera.- Mientras se expida la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen administrativo del ejercicio de potestades sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito y entre en vigencia, el título de “Infracciones y sanciones”, se sujetará al siguiente régimen jurídico:

1. En general se aplicará el régimen administrativo y sancionatorio que se encontrare vigente sectorialmente.

2. Para los casos en que no exista una específica infracción sectorial, la falta de obtención o renovación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será sancionada con una multa dólares de los Estados Unidos de América.

3. A la hora de determinar la sanción correspondiente, el funcionario competente para expedir la resolución en el procedimiento administrativo sancionador motivará la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El riesgo o daño ocasionado.
- b) Su repercusión y trascendencia social.
- c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
- d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

4. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los perjuicios derivados de la presunta infracción.

Disposición Derogatoria

1. Igualmente, quedarán automáticamente derogadas todas las ordenanzas municipales, y cualquiera otras normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan a la misma.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los..... del mes de.....

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los.....

.....

SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que, la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el artículo 378 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, faculta a las municipalidades a establecer tasas para retribuir los servicios municipales;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0031 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008 que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 264 publicada en el Registro Oficial Suplemento 487 de 12 de diciembre de 2008, reforma la precitada Ordenanza

PAGE

Metropolitana No. 255 de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito;

- Que, es necesaria la reforma de la mencionadas Ordenanzas Metropolitanas, con vigencia en la actualidad, a fin de viabilizar los principios de la Administración Pública Municipal; así como modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos al licenciamiento de los administrados para el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, es necesario insertar dicha regulación dentro de los esquemas de racionalización de licenciamientos en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como herramientas de gestión administrativas, por las que el Municipio, en tutela de los bienes jurídicos respecto de los que ejerce competencia, autoriza actuaciones de los administrados;
- Que, de conformidad con dicha regulación, es competencia privativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el otorgar, suspender, modificar o extinguir las Licencias Metropolitanas, a través de los órganos o funcionarios delegados, establecidos en la correspondiente Ordenanza que da origen a la respectiva Licencia Metropolitana;
- Que, el Registro General de Licencias Metropolitanas es el instrumento público en el que se encuentran inscritos todos los sujetos obligados a obtener, o que voluntariamente hubieren obtenido, una Licencia Metropolitana, en el que se asentarán todas las variaciones que afecten a la inscripción original; y,
- Que, para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano podrá contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, que podrán intervenir bajo las siguientes modalidades: a) Contrato administrativo; y, b) Sistema de acreditación y libre competencia.
- Que, la situación de alto riesgo sísmico en la que se encuentra el Distrito Metropolitano justifica plenamente la aplicación de las normas contenidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción para que aseguren que los diseños arquitectónicos y estructurales permitan disponer de edificaciones sismoresistentes para salvaguardar principalmente la vida de los habitantes.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

PAGE

60

**ORDENAZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN
ADMINISTRATIVO DE LA LICENCIA METROPOLITANA
URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN
EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO**

Artículo 1.- Agréguese a la Ordenanza Metropolitana No. que establece el “Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito”, publicada en el R.O. No. , después del Título II, el siguiente Título “De la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación”, al tenor del siguiente texto:

TÍTULO...

**DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE
SUELO Y EDIFICACIÓN
LMU (SYE)**

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y ALCANCE

Artículo... (1).- Objeto.-

1. El presente Título tiene como objetivo establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. Las disposiciones contenidas en el presente Título viabilizan el cumplimiento de la legislación urbanística establecida en las ordenanzas: de Régimen del Suelo, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Artículo... (2).- Acto administrativo de autorización.- La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o la edificación dentro del Distrito.

Artículo... (3).- Título jurídico.- El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación"

Artículo... (4).- Alcance de la Licencia Metropolitana de habilitación de Suelo y Edificación.-

1. El otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación supone (a) el cumplimiento de los procedimientos establecidos en este Título; (b) según corresponda a los procedimientos

simplificado, ordinario o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas que le son aplicables según los procedimientos; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas previstos explícitamente para cada materia de licenciamiento, a la fecha de la referida verificación.

2. Para efectos del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas, el administrado, en los casos en que las actuaciones requieran la presentación de un Proyecto Técnico, deberá acompañar el mismo a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, aunque éste únicamente será necesario en los casos expresamente indicados en este Título y en las Reglas Técnicas constantes en la normativa legal vigente, bajo la denominación "Reglas Técnicas para las intervenciones constructivas de habilitación de suelo y edificación". El proyecto deberá cumplir con las Reglas Técnicas que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras su fiel cumplimiento.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, su conformidad con las normas administrativas y Reglas Técnicas que les fueran aplicables. Salvo que otra cosa se dispusiese en este Título y en las Reglas Técnicas vigentes.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por proyectista al profesional firmante del Proyecto Técnico, quien es responsable de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas y del cumplimiento del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. Una vez presentado el proyecto ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los proyectista y el constructor responderán de la exactitud y veracidad de los datos, conjunta y solidariamente con el propietario del proyecto.

Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a la LMU (SYE). Cualquier modificación en el transcurso del proceso constructivo deberá someterse a la autorización municipal salvo los establecidos en el Art. 6.

3. La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. El hecho de que un administrado realice la actuación autorizada con la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación no convalida el

incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

**CAPÍTULO II
DE LA SUJECCIÓN Y DE LA EXENCIÓN**

Artículo... (5).- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo y de la edificación; y, en particular, los siguientes:

- a) subdivisiones, reestructuraciones parcelarias, urbanización;
- b) Las de edificación o construcción nueva;
- c) Las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes, cualquiera que sea su alcance y finalidad;
- e) La declaratoria de propiedad horizontal;f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional;
- g) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente previo informe de la AZ
- h) Los movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones.
- i) La construcción e instalación de cerramientos;
- j) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes; y,
- k) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización ya licenciados.

Están obligadas a obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito,

Artículo... (6).- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación.-

1. No será exigible la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación en los siguientes casos:

- a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas; previo informe de la AZ.

- b) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados;
- c) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- d) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- e) Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación;
- f) Obras de mantenimiento de una unidad habitacional o comercial, consistentes en la sustitución de acabados interiores y de instalaciones propias, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos;
- g) Los cambios de titularidad de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del Suelo y Edificación, según lo previsto en este Título; y,
- h) Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo... (7).- Autorizaciones que se emiten a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.-

La Licencia Metropolitana Urbanística efectúa autorizaciones para habilitación del suelo y para habilitación de edificación, de acuerdo al siguiente detalle:

- 1. Licencia Metropolitana Urbanística para habilitación del suelo:
A través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de habilitación de suelo, las siguientes autorizaciones:
 - a) De Subdivisiones o Reestructuraciones Parcelarias; y,
 - b) De Urbanizaciones.
- 2. Licencia Metropolitana Urbanística para la habilitación de la edificación:

A través de la Licencia Urbanística Metropolitana de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de edificación, las siguientes autorizaciones:

- a) De intervenciones constructivas;
- b) De otras intervenciones urbanísticas;
- c) De propiedad horizontal;
- d) De habitabilidad

CAPÍTULO III

COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (8).- **Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.**- Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación Las Administraciones Zonales Municipales, en su respectiva circunscripción territorial.

Artículo... (9).- **Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.**-

1. Una vez que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y para el caso de juzgamiento los realizarán los Comisarios de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.
2. Las tareas de inspección previas al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación será responsabilidad de la entidad colaboradora.
3. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.
4. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

CAPÍTULO IV
DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA
DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (10).- **Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, tendrá vigencia de tres años.
2. El administrado notificará a la Autoridad Administrativa Otorgante y a la Agencia Metropolitana de Control la fecha de inicio de obra dentro del plazo previsto en la Licencia a partir de su otorgamiento.

Artículo... (11).- **De la prórroga de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-** Los plazos establecidos en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrán prorrogarse por solicitud del administrado con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquélla. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo de un año.

Artículo... (12).- **De la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será transferible o transmisible, pero tanto el antiguo como el nuevo titular de la misma deberán notificarlo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin lo cual ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende ceder.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transferencia o transmisión de la propiedad o posesión efectiva del inmueble.

2. Para efecto de la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, los deberes urbanísticos sobre terrenos o construcciones los asume el nuevo titular de dominio.

Artículo... (13).- **De la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. Durante la vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación se deberá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones de lo establecido en la Licencia obtenida y/o información prevista para su otorgamiento,

2. Las modificaciones que requieran y/o pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan afectación de las condiciones de volumen, área, forma y estructuración de las construcciones, implantación en el terreno donde se asienta, a la edificabilidad, al número de unidades de vivienda, locales comerciales u otros usos, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas históricas o protegidas.

3. La modificación puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la Agencia Metropolitana de Control, misma que será conocida por la Autoridad Administrativa Otorgante de ser el caso. El requerimiento indicará las modificaciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.

4. El título de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación que se conceda en sustitución se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación que incluya las modificaciones, la original caduca.

5. Las modificaciones en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

Artículo... (14).- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación caducará en los siguientes casos:

a) En el plazo fijado en la correspondiente licencia,

b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación en obras de habilitación de suelo, o en el plazo fijado para el inicio de obras de construcción, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.

c) Cuando el titular, mediante el formulario normalizado correspondiente, solicite a la Autoridad Administrativa Otorgante la caducidad de la licencia, en los términos previstos en este Título.

d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. La caducidad extinguirá la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación sin que se pueda iniciar ni proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

53

3. La caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación por alguna de las causas previstas en el presente artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo... (15).- Extinción por razones de legitimidad.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante y/o la Agencia Metropolitana de Control, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio considerará a todos los efectos como inconválidable.

Artículo... (16).- Cese de actuaciones licenciadas.-

1. El titular de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, mediante el formulario correspondiente, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante el cese de la actuación licenciada, previo informe de la Agencia Metropolitana de Control y se inscribirá en el Registro General de Licencias Metropolitanas, y dejará sin efecto la licencia otorgada desde la fecha de tal notificación.

2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que estuvieren pendientes de solución.

CAPÍTULO V

DEL MÓDULO ESPECÍFICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS METROPOLITANAS VINCULADO CON LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (18).- Módulo específico de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado “Registro de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación”, administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, para uso general.

2. El Registro es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritas todas las licencias metropolitanas urbanísticas.

CAPÍTULO VI

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (19).- **Tipos de procedimientos.**- Las solicitudes de licencias urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo... (20).- **Documentación.**-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, la documentación que se indica en el Reglamento, bajo la denominación "*Documentación para procedimientos simplificado, ordinario y especial*", Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, deberá acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación:

- a) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de actuación.
- b) Documento que acredite la calidad en la que comparece, para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación y para personas jurídicas: nombramiento del representante legal vigente.
- c) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto para los responsables técnicos del proyecto, como para el propietario del mismo; y,
- d) Informes preliminares requeridos previo al licenciamiento

3. Cuando se solicite, a través de la LMU (S y E), autorización de inicio de obra, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento para la ejecución o construcción del Proyecto Técnico, a favor del Municipio.

Sección 1

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo simplificado

Artículo... (21)- **Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.**-

1. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en los siguientes casos:

- a) Las obras que se realicen con carácter provisional de conformidad a lo establecido en la normativa vigente (Reglas Técnicas);

b) La demolición de construcciones o edificaciones con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas;

c) Modificaciones menores en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando no comprometa la estructura de la construcción o edificación ya existente en concordancia con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento de aplicación;

d) Movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad garantizando la estabilidad del entorno inmediato;

e) Construcción e instalación de cerramientos permanentes o provisionales

f) La implantación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes de hasta 40 m2, en cumplimiento de la normativa legal vigente (Reglas Técnicas);

g) Por una sola vez, las obras de edificación o construcción nueva, o ampliación de edificaciones o construcciones ya existentes que cuenten con autorización municipal, de hasta 40 m2 en cumplimiento de la normativa legal vigente; con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas.

Artículo... (22).- **Trámite.**- El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (23).- **Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes.

c) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro del reglamento y normativa vigente (Reglas Técnicas).

30

2. El funcionario asignado al trámite informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

Artículo... (24).- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.

3. El titular de la licencia, y el profesional en caso de que corresponda, es responsable exclusivo del contenido de las declaraciones que ha efectuado en el formulario de la solicitud.

4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo ordinario

Artículo... (25).- Actuaciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación que requieran Proyecto Técnico para ser definidas, aprobadas y ejecutadas. Por este procedimiento se tramitarán, en particular:

- a) Obras de edificación o construcción nueva mayores a 41 m² excepto los no previstos en el procedimiento simplificado;
- b) Todos los equipamientos, comercios y servicios requiriendo informe previo favorable de la STHV los de ciudad y metropolitano;
- c) Cualquier tipo de obras, no previstos en el procedimiento simplificado, que suponga incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.

- d) Declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal de edificaciones nuevas y existentes;
- e) Subdivisiones; y
- f) Reestructuraciones parcelarias de iniciativa privada, si éstas no involucran propiedad municipal y no alteran las regulaciones vigentes;

Artículo... (26).- **Trámite.**- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (27).- **Otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo y edificación en el procedimiento ordinario.-**

En el procedimiento administrativo ordinario se otorgará la LMU (S y E) cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Formularios normalizados debidamente cumplimentados presentados en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.
- b) Que deberá ser suscrito por el propietario del predio y por el profesional responsable.
- c) Que el proyecto técnico cumpla con lo establecido en la normativa municipal vigente y de conformidad con este Título, mismo que deberá contar con el certificado de conformidad emitido por la Entidad Colaboradora.

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para habilitación de suelo estará comprendida por:

1. Subdivisiones
2. Reestructuraciones parcelarias

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para la habilitación de Edificación estará comprendida por:

1. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Arquitectónicos
2. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Estructurales y de Instalaciones
3. Aprobación de Propiedad Horizontal
4. Certificación de Habitabilidad

El desarrollo del proceso constructivo podrá realizarse por etapas.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

Artículo... (28).- **Ámbito de aplicación.**- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para las siguientes actuaciones urbanísticas:

- a) Reestructuraciones parcelaria y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes;
- b) Urbanizaciones
- c) En Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones.

Artículo... (29).- **Trámite.**-

- a) En el caso de las reestructuraciones y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes se presentará a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.
- b) Aprobado el proyecto de vivienda por el Concejo Metropolitano se deberá enviar a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para los siguientes trámites:
 1. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Arquitectónicos
 2. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Estructurales y de Instalaciones
 3. Aprobación de Propiedad Horizontal
 4. Certificación de Habitabilidad
- c) En el caso de urbanizaciones, el administrado deberá dirigirse a la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.
- d) En el caso en Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones, el administrado deberá

dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis dentro de la Subcomisión Técnica que será conformada por Áreas Históricas y un delegado de la STHV. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas, previa aprobación del Concejo Metropolitano.

Disposiciones Transitorias

Primera.-

1. Los procedimientos de licenciamiento iniciados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes.

2. Las autorizaciones administrativas que, en ejercicio de sus específicas competencias, han sido concedidas por los órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que se emitan a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, de conformidad con la presente Ordenanza Metropolitana, mantendrán su vigencia.

Segunda.- Los procedimientos de inspección, instrucción y sanción iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza Metropolitana se regirán por la normativa vigente en el día de la comisión de la infracción.

Tercera.- Mientras se expida la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen administrativo del ejercicio de potestades sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito y entre en vigencia, el título de "Infracciones y sanciones", se sujetará al siguiente régimen jurídico:

1. En general se aplicará el régimen administrativo y sancionatorio que se encuentre vigente sectorialmente.

2. Para los casos en que no exista una específica infracción sectorial, la falta de obtención o renovación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será sancionada con una multa dólares de los Estados Unidos de América.

3. A la hora de determinar la sanción correspondiente, el funcionario competente para expedir la resolución en el procedimiento administrativo sancionador motivará la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El riesgo o daño ocasionado.
- b) Su repercusión y trascendencia social.
- c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
- d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

4. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los perjuicios derivados de la presunta infracción.

Disposición Derogatoria

1. Igualmente, quedarán automáticamente derogadas todas las ordenanzas municipales, y cualquiera otras normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan a la misma.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los..... del mes de.....

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los.....

.....
SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....

EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

TALLER SOCIABILIZACIÓN ORDENANZA Licencia Metropolitana Urbanística de Construcciones

Fecha: Abril 22, 2010

HORA: 09h00

NOMBRE	DEPENDENCIA	TÉLEFONO	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
Fernando Jara	AZEA	3110 802	084580891	fjara@hotmai.com	
Monica Sandoval	AZEA	31108 02	095084801	moqui140@hotmail.com	
MAYRA GORDILLO	ADMINISTRACION CALDERON	2428469	098717873	mayragordillo@hotmail.com	
MERCEDES LOPEZ	DESPACHO CONCEJALA CABEZAS	2580535	097962634	lopez_macha@yahoo.com	
HERMEL FLORES	Camara Construcción	2432369	097282820	presidencia@ccqut.org	
PATRICIO SOLINES	CAMARA DE LA CONSTRUCCION	2898738 099557254	099557254	psolines@construccionfuturo.ec	
Eduardo Castro	Camara Construcción	097605770		ecastro@cco-arguitectos.com	
Diego Ramirez	Camara Construcción	2898738		dramirez@edifix.ec	
GALO COBO B.	AD. CALDERON	2478031	089765740	galcobobobos@falicoo.es	
CARLOS ESPINEL	DESPACHO CONCEJAL CABEZAS	2580535		cospinel@yahoo.com	
Rodrigo Calvo	ADM. URBANIS EE	2256307		rcalvoj01@yahoo.es	
Nury Bermúdez	STHV	2584347	096189420	nbermudez@quito.gov.ec	
Margarita Riofrío A	CAE - P	2433042		margaritariofrío@hotmail.com	

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

TALLER SOCIABILIZACIÓN ORDENANZA Licencia Metropolitana Urbanística de Construcciones

Fecha: Abril 21, 2010

HORA: 08h30

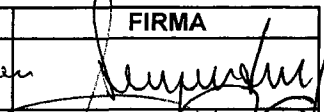
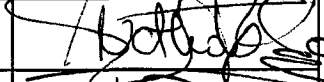
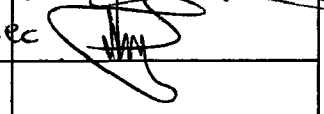
NOMBRE	DEPENDENCIA	TELÉFONO	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
MAYRA GORDILLO	ADMINISTRACION CALDERON	2428469	098717873	mayra.gordillo@hotmail.com	
LADY MARCELA RODRIGUEZ DUARTE	ADMINISTRACION TOMBAKO	2391943 ext 228	084492158		
RODRIGO CAJAS	ADM. NOROCCIDENTE	2256307		rodrigo.jca@yahoo.es	
ELIZABETH ORTIZ	SEC. TERRITORIO HABITAT Y VIVIENDA	2281126		eortiz@gmail.com	
Fernando Lara	AZEA	3110802	084580891	fgabaron@hotmail.com	
Mónica Sandoval	AZEA	3110802	095084801	moqui1406@hotmail.com	
GALO COBO B.	ADM. CALDERON	2472031	089765740	galocobobas@yahoo.es	
Margarita Rofrio A	CAE-P	2433047	087294192	margaritarofrio@hotmail.com	
Pablo Sergio Jasso	Procuraduría N.	2452737	098026840	psergio@puerto-rico.gub.pr	
Patricio Jaramilla	Procuraduría DESPECHO	2583-830	088052725	wpullover.patricio@hotmail.com	
CARLOS ESPINEL	CONCEJAL CABEZAS	2580535	—	cespinel@yahoo.com	
RENE VIVERO	STHV	2581346			
ANDRÉS ESPINEL	SDPC		034414892	andreespinel@hotmail.com	

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

TALLER SOCIABILIZACIÓN ORDENANZA Licencia Metropolitana Urbanística de Construcciones

Fecha: Abril 21, 2010

HORA: 08h30

NOMBRE	DEPENDENCIA	TELÉFONO	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
Diego Carrasco	Dep. Federico Villarreal	084436665	2580141	diego.carrasco@htr.ec	
NATYVA ILECIPE	STHU	099665473			
Nury Bermúdez	STHU	099 2584347	096189420	nbermudez@quito.gov.ec	

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

TALLER SOCIABILIZACIÓN ORDENANZA Licencia Metropolitana Urbanística de Construcciones

Fecha: Abril 20, 2010

HORA: 09h00



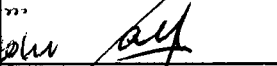


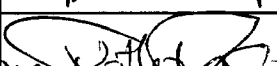
NOMBRE	DEPENDENCIA	TELÉFONO	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
Pablo Sotomayor	Procuraduría	093026890	2952737	psotomayor@quito.gov.ec/	
Margarita Kintano	CAE P	2433047	087234192	margariokintano@hotmail.com/	
Nancy Bermúdez A.	STNV.	2584347	096189420	nbermudez@quito.gov.ec/	
ANDRÉS ESPINEL	SDPC	084494892		andreespindel@hotmail.com/	
GALO COBO	AZCA	089765740		galcobobes@yahoo.es/	
Miguel Ángel Rodríguez	AZEA	045084801		mrodriguez@hotmail.com/	
Fernando Jara	AZEA	284580811		fjara@hotmail.com/	
ELIZABETH ORTIZ	SEC. TERRITORIO	2281126		ecpliz@gmail.com/	
CARLOS ESPINEL	DESPACHO CONCEJALIA CABEZAS	2580535		carlospinal@yahoo.com.ar/	
MERCEDES LOPEZ		2580535		lopez_mercedes@yahoo.com/	
RODRIGO CALVO	ADM. NOROCC	2256307		realvaj01@yahoo.es/	
LADY RODRIGUEZ PLUARADO	ADMINISTRACION TUMBACO	2371943			
MAYRA GORDILLO	ADMINISTRACION CALDERON	2428469		mayra_gordillo@hotmail.com/	

SECRETARIA DE TERRITORIO, HÁBITAT Y VIVIENDA

TALLER SOCIABILIZACIÓN ORDENANZA Licencia Metropolitana Urbanística de Construcciones

Fecha: Abril 20, 2010

HORA: 09h00

NOMBRE	DEPENDENCIA	TELÉFONO	CELULAR	CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA
Petty Jones Ejos	Despacho Concejal Marco Ponce		084662251	pettyjones@kb.com	
José Carrasco P.	Res. p. de Concejal Fabrice Villaver		084436665	diegoarroyave@telcel.com	
Alfonso Andrade	Despacho Concejal Enrique Hernández		097085367	alfonsohernandez@guat.com	
Jorge Q. Carvajal	EMHV/STHV		092522807		
Rene Urribe	STHV		098107237		
Katrina Recalde	STHV		098665123	katrina@telcel.com	

EL CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO

Vistos, (informes)

CONSIDERANDO

- Que, corresponde al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, contar con una administración pública que constituya un servicio a la colectividad regido por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, desconcentración, coordinación, planificación, transparencia y evaluación;
- Que, es indispensable modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos a varios de los servicios que presta a los ciudadanos la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal le compete expedir las ordenanzas y normativa específica con el objeto de cumplir las funciones prescritas en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, teniendo en cuenta el armónico desarrollo urbano;
- Que, la Ley Orgánica de Régimen Especial del Distrito Metropolitano de Quito, en su artículo 2, establece que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito cumplirá, entre otras, con las finalidades de regular el uso y la adecuada ocupación del suelo;
- Que, el artículo 378 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, faculta a las municipalidades a establecer tasas para retribuir los servicios municipales;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 3746 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 0031 publicada en el R.O. Edición Especial del 24 de Octubre del 2008 que contiene el Plan de Uso y Ocupación de Suelo (PUOS) del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 255 publicada en el R.O. NO. 413 del 28 de agosto del 2008 que regula la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo, edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano del Distrito Metropolitano de Quito;

PAGE

- Que, la Ordenanza Metropolitana No. 264 publicada en el Registro Oficial Suplemento 487 de 12 de diciembre de 2008, reforma la precitada Ordenanza Metropolitana No. 255 de Régimen de Suelo para el Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, es necesaria la reforma de la mencionadas Ordenanzas Metropolitanas, con vigencia en la actualidad, a fin de viabilizar los principios de la Administración Pública Municipal; así como modernizar, automatizar y simplificar los trámites relativos al licenciamiento de los administrados para el ejercicio de su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito;
- Que, es necesario insertar dicha regulación dentro de los esquemas de racionalización de licenciamientos en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, como herramientas de gestión administrativas, por las que el Municipio, en tutela de los bienes jurídicos respecto de los que ejerce competencia, autoriza actuaciones de los administrados;
- Que, de conformidad con dicha regulación, es competencia privativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el otorgar, suspender, modificar o extinguir las Licencias Metropolitanas, a través de los órganos o funcionarios delegados, establecidos en la correspondiente Ordenanza que da origen a la respectiva Licencia Metropolitana;
- Que, el Registro General de Licencias Metropolitanas es el instrumento público en el que se encuentran inscritos todos los sujetos obligados a obtener, o que voluntariamente hubieren obtenido, una Licencia Metropolitana, en el que se asentarán todas las variaciones que afecten a la inscripción original; y,
- Que, para la gestión administrativa, el Municipio del Distrito Metropolitano podrá contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras para la comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas correspondientes, que podrán intervenir bajo las siguientes modalidades: a) Contrato administrativo; y, b) Sistema de acreditación y libre concurrencia.
- Que, la situación de alto riesgo sísmico en la que se encuentra el Distrito Metropolitano justifica plenamente la aplicación de las normas contenidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción para que aseguren que los diseños arquitectónicos y estructurales permitan disponer de edificaciones sismoresistentes para salvaguardar principalmente la vida de los habitantes.

En ejercicio de la atribución que le confieren los artículos 63 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y 8 de la Ley Orgánica de Régimen del Distrito Metropolitano de Quito,

EXPIDE:

PAGE

ORDENAZA METROPOLITANA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo 1.- Agréguese a la Ordenanza Metropolitana No. que establece el “Régimen Administrativo de las Licencias Metropolitanas y, en particular, de la Licencia Metropolitana Única para el ejercicio de actividades económicas en el Distrito Metropolitano de Quito”, publicada en el R.O. No. , después del Título II, el siguiente Título “De la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación”, al tenor del siguiente texto:

TÍTULO...

**DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN
LMU (SYE)**

CAPÍTULO I

NATURALEZA Y ALCANCE

Artículo... (1).- **Objeto.-**

1. El presente Título tiene como objetivo establecer el régimen administrativo de otorgamiento y aplicación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilidadación de Suelo y Edificación en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Las disposiciones contenidas en el presente Título viabilizan el cumplimiento de la legislación urbanística establecida en las ordenanzas: de Régimen del Suelo, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y el Código Ecuatoriano de la Construcción.

Con formato: Sin Resaltar

Artículo... (2).- **Acto administrativo de autorización.-** La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación es el acto administrativo mediante el cual el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o la edificación dentro del Distrito.

Artículo... (3).- **Título jurídico.-** El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este Título se denominará "Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación"

Artículo... (4).- **Alcance de la Licencia Metropolitana de habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. El otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de suelo y edificación supone (a) el cumplimiento de los procedimientos

establecidos en este Título; (b) según corresponda a los procedimientos simplificado, ordinario o especial, la declaración del administrado sobre el cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas que le son aplicables según los procedimientos; o, la verificación del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas previstos explícitamente para cada materia de licenciamiento, a la fecha de la referida verificación.

2. Para efectos del cumplimiento de los requisitos administrativos y Reglas Técnicas, el administrado, en los casos en que las actuaciones requieran la presentación de un Proyecto Técnico, deberá acompañar el mismo a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, aunque éste únicamente será necesario en los casos expresamente indicados en este Título y en las Reglas Técnicas constantes en la normativa legal vigente, bajo la denominación “Reglas Técnicas para las intervenciones constructivas de habilitación de suelo y edificación”. El proyecto deberá cumplir con las Reglas Técnicas que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras su fiel cumplimiento.

Para efectos de la LMU (S y E), se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido que permita a la Autoridad Administrativa Otorgante conocer el objeto de las mismas y verificar, directamente o a través de las Entidades Colaboradoras, su conformidad con las normas administrativas y Reglas Técnicas que les fueran aplicables. Salvo que otra cosa se dispusiese en este Título y en las Reglas Técnicas vigentes constantes en el Anexo I,

Con formato: Resaltar

REALIZAR GLOSARIO DE TERMINOS

Para efectos de la LMU (SyE), se entiende por proyectista al profesional firmante del Proyecto Técnico, quien es responsable de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas y del cumplimiento del ordenamiento jurídico nacional y metropolitano. Una vez presentado el proyecto ante el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los proyectista y el constructor responderán de la exactitud y veracidad de los datos, conjunta y solidariamente con el propietario del proyecto. Proyectista Glosario

Con formato: Resaltar

Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a la LMU (SYE). Cualquier modificación en el transcurso del proceso constructivo deberá someterse a la autorización municipal salvo los establecidos en el Art. 6.

3. La Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares

de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.

4. El hecho de que un administrado realice la actuación autorizada con la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional o metropolitano, o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

CAPÍTULO II DE LA SUJECCIÓN Y DE LA EXENCIÓN

Artículo... (5).- Actos sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Se sujetan al otorgamiento y obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación, en los términos establecidos en el presente Título y en el ordenamiento jurídico metropolitano, todos los actos de habilitación de suelo y de la edificación; y, en particular, los siguientes:

- a) subdivisiones, reestructuraciones parcelarias, urbanización;
- b) Las de edificación o construcción nueva;
- c) Las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes, cualquiera que sea su alcance y finalidad;
- e) La declaratoria de propiedad horizontal;

- f) Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional;

- g) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes, salvo en los casos declarados de ruina física inminente previo informe de la AZ

- h) Los movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones.

- i) La construcción e instalación de cerramientos;

- j) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes; y,

- k) Las obras de urbanización no incluidas en proyectos de urbanización ya licenciados.

Están obligadas a obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que quieran ejercer su derecho preexistente a edificar o construir dentro del Distrito Metropolitano de Quito,

Artículo... (6).- Actos no sujetos a la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación.-

1. No será exigible la Licencia Metropolitana Urbanística habilitación del Suelo y Edificación en los siguientes casos:

- a) La demolición de construcciones o edificaciones ya existentes declaradas en ruina inminente y las obras de apuntalamiento, cuando sean precisas; previo informe de la AZ.
- b) Las obras de urbanización previstas en los proyectos de urbanización ya licenciados;
- c) Las obras que sean objeto de órdenes de ejecución de autoridad competente;
- d) Las obras públicas eximidas expresamente por el ordenamiento jurídico nacional;
- e) Las intervenciones de las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas Reglas Técnicas y producirá los mismos efectos que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación;
- f) Obras de mantenimiento de una unidad habitacional o comercial, consistentes en la sustitución de acabados interiores y de instalaciones propias, sin perjuicio de contar con las autorizaciones necesarias para ocupación temporal del espacio público y disposición final de residuos;
- g) Los cambios de titularidad de las licencias metropolitanas urbanísticas de habilitación del Suelo y Edificación, según lo previsto en este Título; y,
- h) Las actuaciones de los administrados autorizadas a través de otras licencias metropolitanas del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y Reglas Técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

Artículo... (7).- Autorizaciones que se emiten a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.-

La Licencia Metropolitana Urbanística efectúa autorizaciones para habilitación del suelo y para habilitación de edificación, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Licencia Metropolitana Urbanística para habilitación del suelo:

PAGE

A través de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de habilitación de suelo, las siguientes autorizaciones:

- a) De Subdivisiones o Reestructuraciones Parcelarias; y,
- b) De Urbanizaciones.

2. Licencia Metropolitana Urbanística para la habilitación de la edificación:

A través de la Licencia Urbanística Metropolitana de habilitación del Suelo y Edificación el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito emite a favor de su titular, en materia de edificación, las siguientes autorizaciones:

- a) De intervenciones constructivas;
- b) De otras intervenciones urbanísticas;
- c) De propiedad horizontal.
- d) De habitabilidad

Con formato: Sin Resaltar

Con formato: Sin Resaltar

CAPÍTULO III

COMPETENCIA EN MATERIA DE LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (8).- **Autoridad Administrativa Otorgante de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación.**- Son órganos competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para el otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación:

Las Administraciones Zonales Municipales, en su respectiva circunscripción territorial.

Artículo... (9).- **Órganos competentes para el ejercicio de la potestad de control.**-

1. Una vez que la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación hubiere sido emitida por la Autoridad Administrativa Otorgante, le corresponde a la Agencia Metropolitana de Control ejercer las potestades de inspección general, de instrucción y para el caso de juzgamiento los realizarán los Comisarios de conformidad con la Ordenanza que norma el régimen jurídico de control administrativo en el Distrito Metropolitano de Quito.

2. Las tareas de inspección previas al otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación del Suelo y Edificación será responsabilidad de la entidad colaboradora.

3. La Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control deberán coordinar el ejercicio de la potestad inspectora que tienen atribuida, cada una en la etapa del procedimiento administrativo que les corresponde.

4. Para el ejercicio de la potestad de inspección, la Autoridad Administrativa Otorgante y la Agencia Metropolitana de Control podrán contar con el apoyo de Entidades Colaboradoras, bajo la modalidad de contrato administrativo o por el sistema de libre concurrencia. Las Entidades Colaboradoras únicamente ejercerán funciones auxiliares de comprobación del cumplimiento de normas administrativas y Reglas Técnicas, a través de emisión de informes y certificados de conformidad.

CAPÍTULO IV

DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (10).- Vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, tendrá vigencia de tres años.

Subdivisiones reestructuraciones parcelarias.

Determinar caducidad excepcionar propiedad horizontal.

Cuadro de plazos Ordenanza 255 Art 88 (estructura de obra principal)

Comentario [n1]: Actualmente cada trámite tiene una temporalidad: Aprob de planos vigencia 2 años. Lic. De Construcción tiempo indefinido. Declaratoria de PH si no se ha inscrito vigencia de un año. Las urbanizaciones tienen 10 años para completar las obras.

2. El administrado notificará a la Autoridad Administrativa Otorgante y a la Agencia Metropolitana de Control la fecha de inicio de obra dentro del plazo previsto en la Licencia a partir de su otorgamiento.

Artículo... (11).- De la prórroga de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.- Los plazos establecidos en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrán prorrogarse por solicitud del administrado con anterioridad a la conclusión de los plazos expresamente establecidos en aquella. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo de un año.

Artículo... (12).- De la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación será transferible o transmisible, pero tanto el antiguo como el nuevo titular de la misma deberán notificarlo al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, sin lo cual ambos administrados quedarán sujetos a las responsabilidades derivadas de la actuación amparada por la licencia. A la notificación se acompañará copia de la licencia que se pretende ceder.

La notificación del titular anterior podrá ser sustituida por el documento público o privado que acredite la transferencia o transmisión de la propiedad o posesión efectiva del inmueble.

2. Para efecto de la transferencia o transmisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, los deberes urbanísticos sobre terrenos o construcciones los asume el nuevo titular de dominio. **Notificación de cambio de responsable de la obra (Reglamento)**

Artículo... (13).- De la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. Durante la vigencia de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación se deberá solicitar modificación cuando existan variaciones en las condiciones de lo establecido en la Licencia obtenida y/o información prevista para su otorgamiento,

2. Las modificaciones que requieran y/o pretendan introducirse durante la ejecución de las obras autorizadas precisarán aprobación municipal únicamente cuando supongan afectación de las condiciones de volumen, área, forma y estructuración de las construcciones, implantación en el terreno donde se asienta, a la edificabilidad, al número de unidades de vivienda, locales comerciales u otros usos, a las condiciones de seguridad o a la estética si se trata de obras en áreas históricas o protegidas.

Edificabilidad al glosario: revisar glosario que ya existen en NAU

3. La modificación puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la Agencia Metropolitana de Control, misma que será conocida por la Autoridad Administrativa Otorgante de ser el caso. El requerimiento indicará las modificaciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.

4. El título de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación que se conceda en sustitución se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la que se modifica. Desde la fecha del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación que incluya las modificaciones, la original caduca.

5. Las modificaciones en la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación deberán ser inscritas en el Registro General de Licencias Metropolitanas.

Artículo... (14).- Caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación caducará en los siguientes casos:

PAGE

- a) En el plazo fijado en la correspondiente licencia,
- b) Cuando no se cumpliera el plazo de terminación en obras de habilitación de suelo, o en el plazo fijado para el inicio de obras de construcción, en el de tres años, salvo causa no imputable al titular de la licencia.
- c) Cuando el titular, mediante el formulario normalizado correspondiente, solicite a la Autoridad Administrativa Otorgante la caducidad de la licencia, en los términos previstos en este Título.
- d) En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico metropolitano.

2. La caducidad extinguirá la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación sin que se pueda iniciar ni proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para su control.

3. La caducidad de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación por alguna de las causas previstas en el presente artículo no dará derecho a indemnización alguna.

Artículo... (15).- Extinción por razones de legitimidad.-

1. La Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación podrá ser extinguida, de oficio o a petición de parte, en cualquier momento por la Autoridad Administrativa Otorgante y/o la Agencia Metropolitana de Control, cuando hubiere sido otorgada sin cumplir con los requisitos establecidos en las normas administrativas o Reglas Técnicas que le hubieren sido aplicables. Tal vicio considerará a todos los efectos como invalorable.

Artículo... (16).- Cese de actuaciones licenciadas.-

1. El titular de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, mediante el formulario correspondiente, deberá informar a la Autoridad Administrativa Otorgante el cese de la actuación licenciada, previo informe de la Agencia Metropolitana de Control y se inscribirá en el Registro General de Licencias Metropolitanas, y dejará sin efecto la licencia otorgada desde la fecha de tal notificación.

2. Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones que estuvieren pendientes de solución.

INCORPORAR A LA ORDENANZA DE REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES INFORMALES

Con formato: Sin Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Izquierda

CAPÍTULO V
DEL MÓDULO ESPECÍFICO EN EL REGISTRO GENERAL DE LICENCIAS
METROPOLITANAS VINCULADO CON LA LICENCIA METROPOLITANA
URBANÍSTICA DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (18).- Módulo específico de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación.-

1. En el Registro General de Licencias Metropolitanas se mantendrá el módulo denominado “Registro de Licencias Metropolitanas Urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación”, administrado por los órganos dependientes de la Administración General del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y, para uso general.
2. El Registro es la herramienta de gestión administrativa en el que se encuentran inscritas todas las licencias metropolitanas urbanísticas.

CAPÍTULO VI
DEL RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS PARA
EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA METROPOLITANA URBANÍSTICA DE
HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Artículo... (19).- Tipos de procedimientos.- Las solicitudes de licencias urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación se tramitarán por los procedimientos simplificado, ordinario y especial, de conformidad con el régimen general de licenciamiento metropolitano y lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo... (20).- Documentación.-

1. Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser licenciada por la Autoridad Administrativa Otorgante, se acompañará a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, la documentación que se indica en el Reglamento, bajo la denominación “*Documentación para procedimientos simplificado, ordinario y especial*”, Concedida la licencia, uno de los ejemplares de la documentación debidamente diligenciada se entregará a su titular.
2. Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, a la solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, deberá acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación:
 - a) Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de actuación.
 - b) Documento que acredite la calidad en la que comparece, para personas naturales: cédula de ciudadanía y papeleta de votación y para personas jurídicas: nombramiento del representante legal vigente.

Con formato: Sin Resaltar

c) Datos de contacto: dirección, teléfono, email, tanto para los responsables técnicos del proyecto, como para el propietario del mismo; y,

d) Informes preliminares requeridos previo al licenciamiento

3. Cuando se solicite, a través de la LMU (SYE), autorización de inicio de obra, el administrado otorgará la garantía de fiel cumplimiento para la ejecución o construcción del Proyecto Técnico, a favor del Municipio.

Sección 1

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo simplificado

Artículo... (21)- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.-

1. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación en los siguientes casos:

a) Las obras que se realicen con carácter provisional de conformidad a lo establecido en la normativa vigente (Reglas Técnicas);

b) La demolición de construcciones o edificaciones con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas;

c) Modificaciones menores en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal siempre y cuando no comprometa la estructura de la construcción o edificación ya existente en concordancia con lo estipulado en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento de aplicación; (Discutir Copropietarios de las áreas comunales y propietario de la alícuota exclusiva REGLAMENTO fallo de triple reiteración mayoría).

d) Movimientos de tierra y las obras de limpieza, habilitación, adecuación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad garantizando la estabilidad del entorno inmediato; (Proponer la reforma del Puos)

e) Construcción e instalación de cerramientos permanentes o provisionales

f) La implantación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes de hasta 40 m², en cumplimiento de la normativa legal vigente (Reglas Técnicas);

g) Por una sola vez, las obras de edificación o construcción nueva, o ampliación de edificaciones o construcciones ya existentes que cuenten con autorización municipal, de hasta 40 m² en cumplimiento de la normativa legal vigente; con excepción de las edificaciones en Áreas Históricas o inventariadas.

h) Por una sola vez un Proyecto de vivienda unifamiliar nueva por predio individual, que no demande de informes especiales o de impacto urbanístico de hasta 65 m²; en cumplimiento de la normativa legal vigente (reglas Técnicas) (discutirlo en el Reglamento) Considerar que vaya a las entidades colaboradoras con una tasa especial mínima. P. Solines Criterio Subsidiaridad Hermel Flores
Discusión en la Comisión de Suelo

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Con formato: Español (Ecuador)

Artículo... (22).- **Trámite.**- El procedimiento administrativo simplificado estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (23).- **Otorgamiento automático de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.-**

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario de solicitud de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación implicará automáticamente el otorgamiento de aquella cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que el formulario de solicitud haya sido debidamente cumplimentado y presentado a la Autoridad Administrativa Otorgante, ante el funcionario asignado y en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.

b) Que el formulario de solicitud cumpla con los requisitos establecidos en observancia de las normas administrativas y de Reglas Técnicas vigentes.

c) En el caso de que se requiera proyecto técnico de conformidad con este Título, el formulario normalizado será suscrito por el propietario del predio y por el profesional responsable. Literal H

Con formato: Resaltar

d) Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos dentro del reglamento y normativa vigente (Reglas Técnicas).

2. El funcionario asignado al trámite informará al administrado en el acto de entrega del formulario de solicitud de la licencia, el cumplimiento de las condiciones establecidas en el numeral precedente y continuará con el procedimiento de emisión de la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

3. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación.

Artículo... (24).- Alcance específico de la licencia obtenida en procedimiento administrativo simplificado y responsabilidad.-

1. La Autoridad Administrativa Otorgante emitirá la Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación con la constatación del cumplimiento de los requisitos formales para su otorgamiento.

2. La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica control o inspección previa alguna.

3. El titular de la licencia, y el profesional en caso de que corresponda, es responsable exclusivo del contenido de las declaraciones que ha efectuado en el formulario de la solicitud Literal H.

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

4. La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verídica hasta que se constate a través de inspecciones o verificaciones por parte de la Agencia Metropolitana de Control.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo ordinario

Artículo... (25).- Actuaciones sujetas a procedimiento administrativo ordinario.- Se sujetan al procedimiento administrativo ordinario las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de habilitación de Suelo y Edificación que requieran Proyecto Técnico para ser definidas, aprobadas y ejecutadas. Por este procedimiento se tramitarán, en particular:

- a) Obras de edificación o construcción nueva mayores a 41 m2 excepto los no previstos en el procedimiento simplificado; literal h-
- b) Todos los equipamientos, comercios y servicios requiriendo informe previo favorable de la STHV los de ciudad y metropolitano;
- c) Cualquier tipo de obras, no previstos en el procedimiento simplificado, que suponga incrementar el área de construcción o el cambio de uso de la edificación, siempre que éste sea permitido.
- d) Declaratorias bajo el régimen de propiedad horizontal de edificaciones nuevas y existentes;
- e) Subdivisiones; y
- f) Reestructuraciones parcelarias de iniciativa privada, si éstas no involucran propiedad municipal y no alteran las regulaciones vigentes; y,

Con formato: Resaltar

Con formato: Resaltar

Artículo... (26).- Trámite.- El procedimiento administrativo ordinario estará sujeto al régimen general, únicamente con las variaciones previstas en esta sección. En

S

cualquier caso, de ser necesario, el flujo de los procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en el correspondiente Reglamento.

Artículo... (27).- Otorgamiento de la licencia metropolitana urbanística de habilitación de suelo y edificación en el procedimiento ordinario.-

En el procedimiento administrativo ordinario se otorgará la LMU (S y E) cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Formularios normalizados debidamente cumplimentados presentados en el lugar que el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito hubiere habilitado para el efecto.
- b) Que deberá ser suscrito por el propietario del predio y por el profesional responsable.
- c) Que el proyecto técnico cumpla con lo establecido en la normativa municipal vigente y de conformidad con este Título, mismo que deberá contar con el certificado de conformidad emitido por la Entidad Colaboradora.

Con formato: Numerado + Nivel: 1 +
Estilo de numeración: a, b, c, ... +
Iniciar en: 1 + Alineación: Izquierda +
Alineación: 1,24 cm + Sangría: 1,88
cm

Con formato: Sangría: Izquierda:
1,27 cm

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para habilitación de suelo estará comprendida por:

- 1. Subdivisiones
- 2. Reestructuraciones parcelarias

Dentro del procedimiento ordinario la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para la habilitación de Edificación estará comprendida por:

- 1. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Arquitectónicos
- 2. Aprobación de Proyecto Técnico: Planos Estructurales y de Instalaciones
- 3. Aprobación de Propiedad Horizontal
- 4. Certificación de Habitabilidad

El desarrollo del proceso constructivo podrá realizarse por etapas.

Sección 3

Licenciamiento sujeto al procedimiento administrativo especial

Artículo... (28).- Ámbito de aplicación.- Se sujetan al procedimiento administrativo especial las solicitudes de Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación para las siguientes actuaciones urbanísticas:

A

- a) Reestructuraciones parcelaria y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes;
- b) Urbanizaciones
- c) En Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones.

Artículo... (29).- **Trámite.-**

- a) En el caso de las reestructuraciones y proyectos de vivienda de iniciativa del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, si éstas involucran propiedad municipal o alteran las regulaciones vigentes se deberá dirigir al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano. Aprobado por el Concejo Metropolitano regresará a la Secretaria de Territorio, Hábitat y Vivienda para su revisión.
- b) En el caso de urbanizaciones, el administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Suelo y Ordenamiento Territorial, previa aprobación del Concejo Metropolitano.
- c) En el caso en Áreas Históricas o inventariadas las obras de ampliación, reconstrucción, remodelación, mantenimiento, acondicionamiento, adecuación o rehabilitación de construcciones o edificaciones existentes; la demolición de construcciones o edificaciones, el administrado deberá dirigirse al Secretario de Territorio, Hábitat y Vivienda para su análisis dentro de la Subcomisión Técnica que será conformada por Areas Históricas y un delegado de la STHV. Realizado el análisis, se emitirá un informe para conocimiento de la Comisión de Áreas Históricas, previa aprobación del Concejo Metropolitano.

CAPÍTULO VII

DE LA TASA DE HABILITACIÓN DEL SUELO O EDIFICACIÓN EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

Artículo... (30).- **Hecho Generador.-** El hecho generador de la tasa, constituye la habilitación del suelo o la autorización de edificación en el Distrito Metropolitano de Quito, que son materia de la Licencia Metropolitana Urbanística.

Artículo... (31).- **Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, los sujetos obligados a licenciarse en los términos de este Título.

Artículo... (32).- **Exenciones.**- Estarán exentos del pago de la Tasa:

- a) Las empresas públicas amparadas y regidas por la Ley Orgánica de Empresas Públicas; y,
- d) Las entidades competentes del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Artículo... (33).- **Devengo.**- La tasa se hace exigible al momento del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo y Edificación; sin embargo, si la actuación se hubiere efectuado en contra del ordenamiento jurídico metropolitano, sin contar con aquella, el tributo será exigible desde la fecha en la que se inició con dicha actuación.

Artículo... (34).- **Cuantía de las tasas.**- La tasa se determinará con arreglo a las cuantías fijadas en la Tabla 1 siguiente:

(INSERTAR TABLA 1)

Artículo... (35).- **Recaudación de la tasa.**- El pago de la tasa correspondiente se efectuará a través de la ventanilla de licenciamiento o cualquier medio disponible habilitado por la Autoridad Administrativa Otorgante.

Artículo... (36).- **Potestad coactiva.**- Los valores adeudados por concepto de la tasa establecida en el presente Título, las respectivas multas y los gastos administrativos y judiciales serán cobradas coactivamente una vez que se han vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo y Edificación y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento general que corresponde a la naturaleza de cada tipo de obligación, de conformidad con el ordenamiento jurídico metropolitano.

Disposiciones Transitorias

Primera.-

1. Los procedimientos de licenciamiento iniciados con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza Metropolitana y que se encuentren en trámite, seguirán los procedimientos contemplados en las Ordenanzas correspondientes.
2. Las autorizaciones administrativas que, en ejercicio de sus específicas competencias, han sido concedidas por los órganos del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y que se emitan a través de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación de Suelo y Edificación, de conformidad con la presente Ordenanza Metropolitana, mantendrán su vigencia.

Segunda.- Los procedimientos de inspección, instrucción y sanción iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza Metropolitana se registrarán por la normativa vigente en el día de la comisión de la infracción.

Tercera.- Mientras se expida la Ordenanza Metropolitana que norma el régimen administrativo del ejercicio de potestades sancionadoras en el Distrito Metropolitano de Quito y entre en vigencia, el título de “Infracciones y sanciones”, se sujetará al siguiente régimen jurídico:

1. En general se aplicará el régimen administrativo y sancionatorio que se encontrare vigente sectorialmente.

2. Para los casos en que no exista una específica infracción sectorial, la falta de obtención o renovación de la Licencia Metropolitana Urbanística de Habilitación del Suelo y Edificación será sancionada con una multa de hasta cien mil dólares de los Estados Unidos de América.

3. A la hora de determinar la sanción correspondiente, el funcionario competente para expedir la resolución en el procedimiento administrativo sancionador motivará la adecuación entre la gravedad de la acción u omisión constitutiva de infracción y la sanción aplicada, considerando especialmente, de forma conjunta o separada, los siguientes criterios:

- a) El riesgo o daño ocasionado.
- b) Su repercusión y trascendencia social.
- c) La intencionalidad de la conducta en la comisión de infracciones.
- d) El grado de beneficio obtenido con la conducta infractora.

En ningún caso la comisión de las infracciones puede resultar más beneficiosa para el infractor que el cumplimiento de las normas infringidas.

4. Iniciado el procedimiento sancionador, podrán adoptarse, de forma motivada, las medidas de carácter provisional que resulten necesarias para evitar que se produzcan o mantengan en el tiempo los perjuicios derivados de la presunta infracción.

Disposición Derogatoria

1. Igualmente, quedarán automáticamente derogadas todas las ordenanzas municipales, y cualquiera otras normas de igual o inferior rango, en lo que resulten contradictorias o se opongan a la misma.

Disposición final

Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano, en San Francisco de Quito, a (fecha)

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Metropolitano de Quito, a los..... del mes de.....

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria Metropolitana de Quito, certifica que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en..... debates, en sesiones de.....- Lo certifico.- Distrito Metropolitano de Quito, a los.....

.....
**SECRETARIA GENERAL DEL
CONCEJO METROPOLITANO DE QUITO
ALCALDÍA DEL DISTRITO.- Quito,.....**

**EJECÚTESE
Dr. Augusto Barrera Guarderas
ALCALDE METROPOLITANO DE QUITO**